TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HABITATION JAPONAIS

LNH 2515

Préparé pour la SCHL par:

Greg Lampert
Greg Lampert Economic Consultant
51 Maybourne Ave.
Scarborough (Ontario)
M1L 2W1
Tél.: (416) 752-2034
Téléc.: (416) 752-0704

et

M. Shin Ikehata
Cyber Builders International Inc.
5-2-5 4F Roppongi
Minato-Ku, Tokyo
106-0032 JAPAN

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visitez notre site Web : www.cmhc-schl.gc.ca
This publication is also available in English under the title (Trends in the Japanese Housing Market, NHA 2514)

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

104-03501/

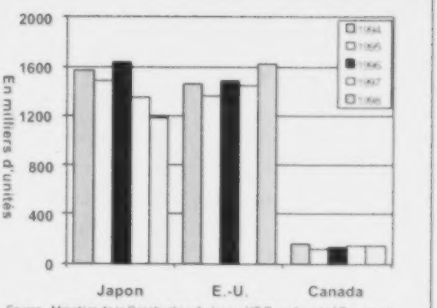
Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur. La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

©2000, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Sommaire – Tendances du marché de l'habitation japonais

Le Japon est l'un des plus grands marchés de l'habitation au monde. Malgré un ralentissement de l'activité résidentielle ces deux dernières années, le nombre de mises en chantier s'est quand même chiffré à près de 1,2 million de logements au cours de l'exercice 1998, soit près des trois quarts du volume des mises en chantier aux États-Unis. Bien entendu, le Japon et les États-Unis surpassent de loin le Canada à ce chapitre.

Mises en chantiers résidentielles Japon, E.-U. et Canada, 1994-1998



Source : Ministère de la Construction du Japon, US Department of Commerce et SCHL

Le Japon représente un marché très vaste et potentiellement lucratif pour les exportateurs de produits d'habitation. De nombreux pays (dont le Canada) en ont fait leur cible. Le Canada fait figure de chef de file en ce qui concerne les nouvelles technologies d'habitation, de même que la conception et la construction de logements de haute qualité. Les maisons individuelles, qui représentent à peu près la moitié des mises en chantier annuelles au Japon, se prêtent particulièrement bien aux méthodes de construction canadiennes, à ossature de bois.

Le Canada est l'un des principaux exportateurs de matériaux et de services de construction vers le Japon et a cherché à promouvoir activement l'utilisation de systèmes d'habitation canadiens en recourant à diverses initiatives. Néanmoins, les importations de produits d'habitation ne représentent qu'une faible proportion de l'activité totale japonaise dans le secteur du logement si bien que le potentiel d'élargissement de cette part du marché représente des débouchés attrayants pour les producteurs et les fournisseurs canadiens de produits et de composantes d'habitation.

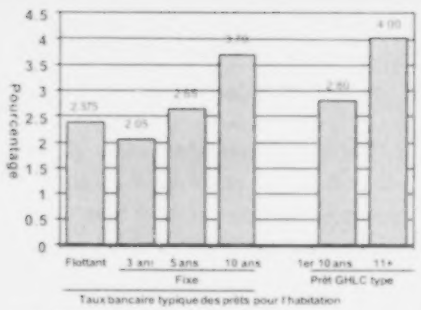
L'accès à l'information sur le marché représente un sérieux obstacle pour les entreprises canadiennes désireuses d'explorer les possibilités d'exportation vers le Japon. Cet aperçu général des tendances récentes du marché de l'habitation et des importations du Japon dans le domaine du logement, qui a été commandé par le Centre canadien d'exportation pour l'habitation (CCEH), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), cherche à les aider à surmonter cet obstacle.

Conclusions

L'économie japonaise est confrontée à de sérieux défis, des défis qui ont eu des répercussions négatives sur le niveau d'activité du secteur de l'habitation. L'économie semble avoir repris de la vigueur ces derniers mois, mais c'était surtout sous l'effet des stimulants du gouvernement. La plupart des prévisionnistes s'attendent, dans le meilleur des cas, à une croissance modeste de l'économie japonaise pour les exercices 1999 et 2000.

Dans le cadre des efforts qu'il a déployés pour stimuler l'économie, le gouvernement a réduit les taux d'intérêt à un très bas niveau. Le taux des prêts pour l'habitation a toutefois été relevé de 2,6 % à 2,8 % récemment.

Taux d'intérêt des prêts pour l'habitation
Japon, novembre 1999



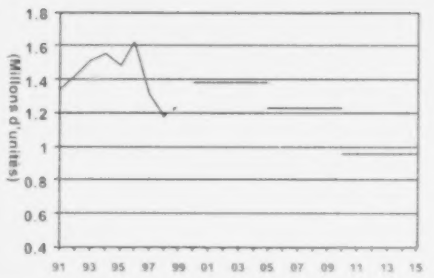
Source: The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd. and GHLC

En plus des faibles taux d'intérêt, il y a eu une augmentation des prêts parrainés par le gouvernement et des concessions fiscales pour les acheteurs de maisons neuves.

En 1998, le nombre de mises en chantier au Japon est tombé à son niveau le plus bas depuis le début des années 80, soit 1,18 million de logements. Malgré ce déclin, le marché de l'habitation nippon conserve la deuxième place au niveau mondial.

Le nombre de mises en chantier devrait progresser à 1,23 million en 1999, ce qui restera encore nettement en dessous de la demande prévue. Pour 2000-2005, les prévisionnistes s'attendent à une moyenne annuelle de 1,3 à 1,4 million de mises en chantier.

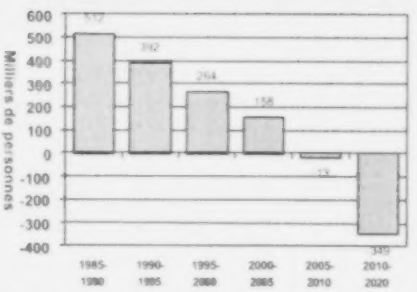
Mises en chantier
Japon, 1991-2015



Source: Ministère de la Construction et prévisions de la Housing Research Foundation

À long terme, après 2010, le nombre de mises en chantier baissera nettement en raison du déclin démographique résultant d'un faible taux de natalité et de l'absence d'immigration.

Croissance démographique annuelle moyenne
Japon, 1985-2020

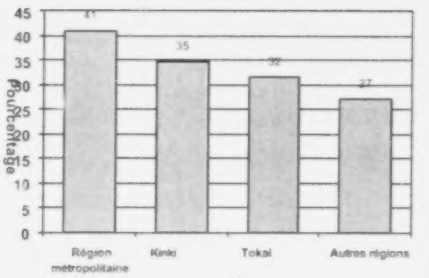


Source: Recensement et National Institute of Population and Social Security

Les tendances démographiques japonaises ne sont guère positives pour l'avenir à long terme du marché de l'habitation, mais l'importante demande de logements reconstruits continuera de soutenir un haut niveau d'activité.

Les logements reconstruits, c'est-à-dire les logements neufs construits là où d'anciens logements ont été démolis, représentent une proportion importante de la construction résidentielle dans toutes les régions du pays. La reconstruction est particulièrement active dans les grands centres urbains.

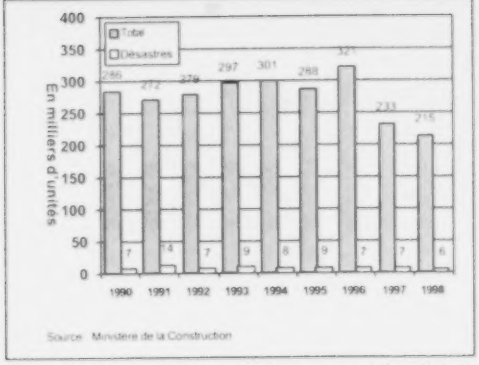
Incidence de la reconstruction résidentielle
Japon, 1998



Source: Ministère de la Construction

Le grand nombre de logements reconstruits résulte de l'important volume de démolitions au Japon. En moyenne, 300 000 logements ont été démolis chaque année entre 1993 et 1996. Le taux de démolition a baissé en 1997 et 1998, en partie en vertu du ralentissement de l'activité dans le marché de l'habitation.

Démolitions de logements
Japon, 1990-1998

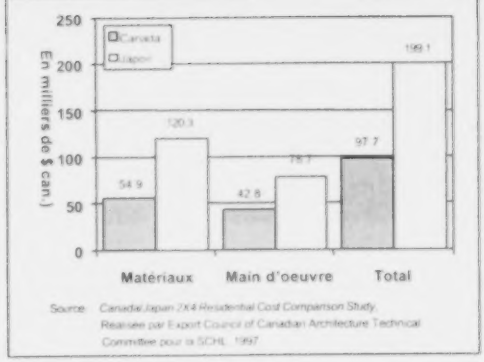


Source : Ministère de la Construction

Le haut volume de démolitions est attribuable à d'un certain nombre de facteurs dont la forte valeur des terrains dans les grandes villes, le court cycle de vie des maisons japonaises (25 à 30 ans) et l'existence d'un grand nombre de logements relativement petits et mal construits qui ont été érigés pour faire face à la crise du logement au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

Selon une étude ponctuelle réalisée pour le compte de la SCHL en 1997, le coût de la construction résidentielle est beaucoup plus élevé au Japon qu'au Canada ou aux États-Unis.

Comparaison du coût de la construction en 2x4
Japon/Canada, 1997



Source : Canada/Japan 2X4 Residential Cost Comparison Study. Réalisée par Export Council of Canadian Architecture Technical Committee pour la SCHL, 1997.

Cette étude a révélé qu'une maison typique coûtait deux fois plus cher à construire au Japon qu'au Canada.

Pour réduire le coût de l'habitation et le rendre plus abordable, le gouvernement nippon a cherché à accroître les importations de produits d'habitation et de matériaux de construction.

La déréglementation et la simplification de la réglementation de la construction s'inscrivent dans cette stratégie. Ces changements importants visent à permettre aux fournisseurs étrangers de matériaux d'avoir plus facilement accès au marché japonais.

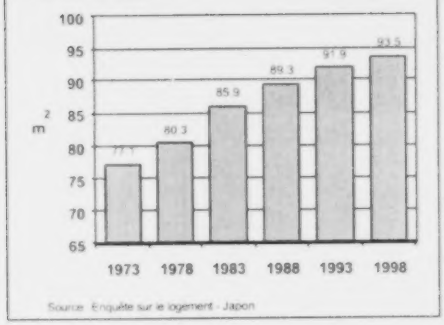
Le gouvernement espère que la croissance des importation réduira le coût des logements neufs de trois façons : en contournant les systèmes inefficaces (et coûteux) de distribution des matériaux de construction au Japon; en modifiant les méthodes de construction et en offrant un plus vaste éventail de produits.

Le gouvernement cherche également à promouvoir l'efficacité énergétique et le concept des maisons saines, dans le cadre de son engagement à réduire les gaz à effet de serre, à la suite de la conférence de Kyoto sur les changements climatiques.

Le logement japonais est très différent du logement canadien. Sa taille moyenne a augmenté ces dernières années, mais il reste

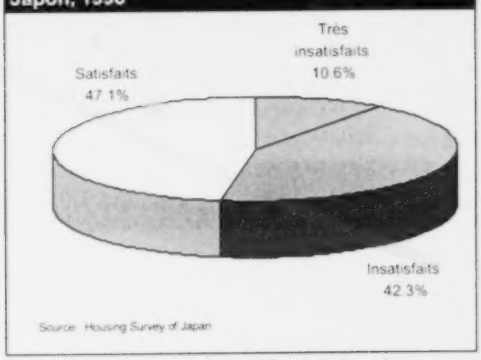
beaucoup plus petit, il est plus coûteux et il est construit sur un terrain moins spacieux, selon des méthodes de construction différentes.

Superficie moyenne des logements
Japon, 1973-1998



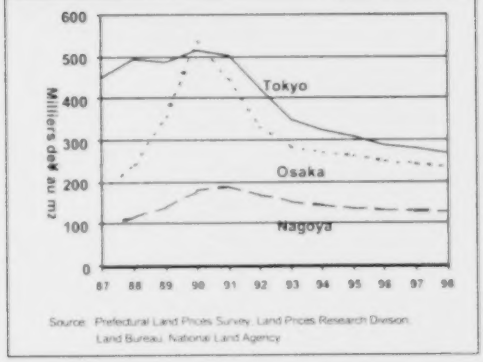
Les consommateurs japonais sont extrêmement insatisfaits de la qualité de leur logement. Non seulement ils souhaiteraient une plus grand superficie, mais plus de la moitié des ménages se préoccupent du manque de la mauvaise isolation (qui nuit à leur confort et à leur vie privée).

Plaintes concernant l'isolation et L'insonorisation
Japon, 1998



Le prix des terrains s'est effondré depuis l'éclatement de l'économie, mais il demeure extrêmement élevé par rapport aux normes canadiennes.

Tendances des prix des terrains résidentiels dans les grandes villes du Japon, 1987-1998

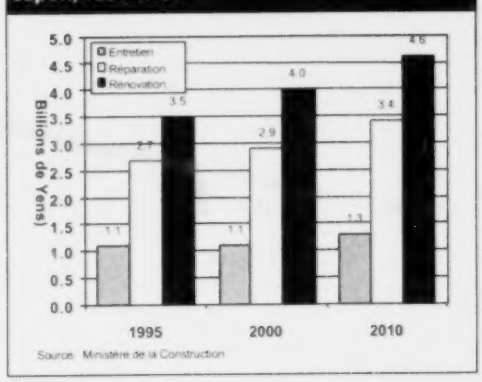


Étant donné un prix moyen de 267 000 ¥ le mètre carré (3 200 $ CAN) en 1998, un terrain d'une superficie moyenne de 200 à 250 mètres carrés situé à Tokyo vaudrait plus de 600 000 $ CAN. Les prix sont inférieurs dans les autres villes, mais ils demeurent très élevés.

Les grands constructeurs représentent une proportion importante de la production résidentielle au Japon. Néanmoins, ce sont des petites et moyennes entreprises qui construisent la majorité des logements neufs.

Les rénovations représentent un pourcentage relativement modeste de l'ensemble des activités de construction domiciliaire.

Dépenses pour la rénovation résidentielle
Japon, 1995-2010

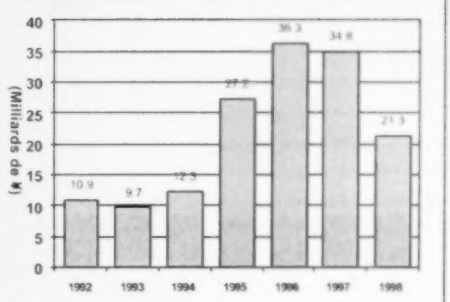


Les dépenses pour les rénovations devraient augmenter contrairement à celles qui seront consacrées à la construction de maisons neuves.

Les importations de composantes d'habitation et de matériaux d'habitation et de construction, de même que des méthodes de construction étrangères ont gagné du terrain au Japon. Toutefois, ces importations ne représentent qu'une très faible fraction de l'activité domiciliaire totale.

Les importations de maisons préfabriquées ont nettement progressé du début des années 90 à 1996. Elles ont décliné depuis.

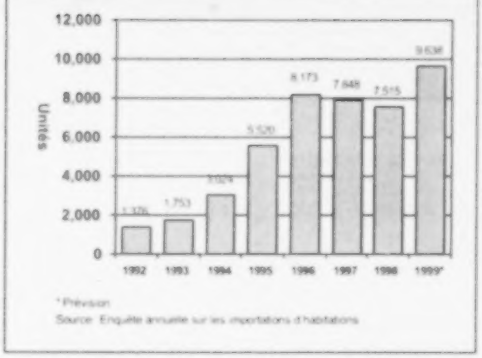
Importations de bâtiments préfabriqués
Japon, 1992-1998



Source: Japan Tariff Association, Exportations et importations japonaises

Une définition plus large des « importations de produits d'habitation » (y compris les maisons préfabriquées et les maisons construites surtout de matériaux importés ou selon des méthodes étrangères) permet de constater les mêmes tendances.

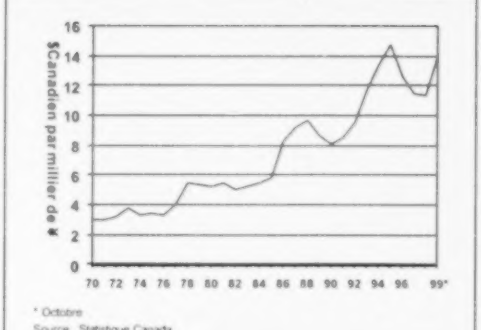
Importations d'habitations
Japon, 1992-1999



* Prévision
Source: Enquête annuelle sur les importations d'habitations

La réduction des importations en 1997-1998 résulte en partie du ralentissement de l'activité dans le secteur de l'habitation, mais également d'une baisse de valeur du yen. Les importateurs s'attendaient à une croissance des importations en 1999, mais cela n'a pas encore été confirmé.

Taux de change étranger
Japon, 1970-1999



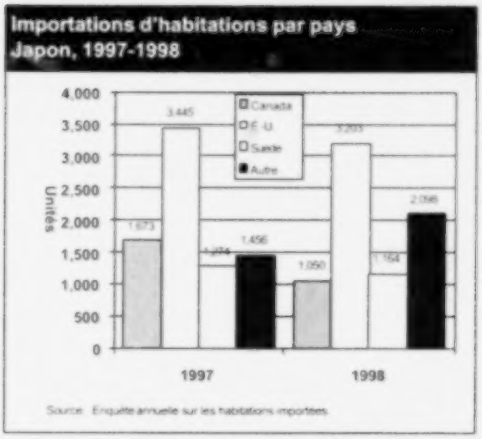
* Octobre
Source: Statistique Canada

Avec la reprise récente du yen, les produits étrangers seront plus concurrentiels.

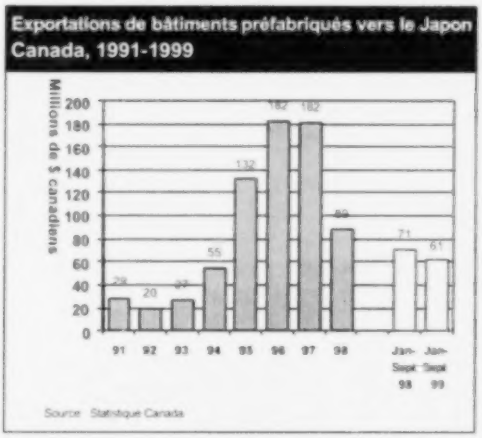
Ces dernières années, en raison du fléchissement du dollar canadien par rapport à de nombreuses autres devises (surtout le dollar américain), le Canada n'a pas souffert autant d'une baisse de compétitivité que certains autres pays.

Les principaux exportateurs de produits d'habitation vers le Japon (selon la définition la

plus large) sont les États-Unis, la Suède et le Canada.



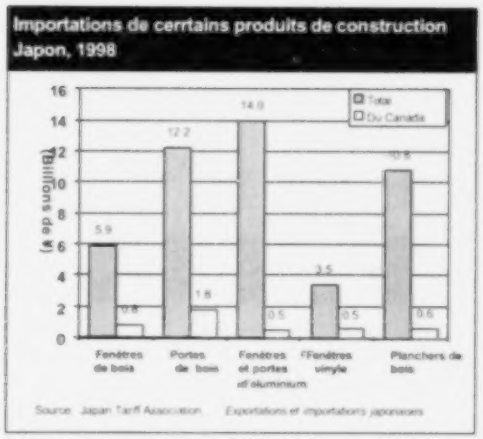
Les exportations de maisons préfabriquées canadiennes vers le Japon ont nettement relenti depuis 1997. Elles n'atteignaient au total que 89 millions de $ en 1998, contre 182 millions de $ en 1996 et 1997.



Depuis le début de 1999, les exportations de maisons préfabriquées du Canada vers le Japon ont encore diminué.

Ce net déclin des exportations de produits d'habitation reflète, au moins en partie, le ralentissement de l'activité du secteur domiciliaire au Japon. Néanmoins, comme cette réduction est beaucoup plus importante que celle du nombre de mises en chantier, la productivité des produits canadiens semble s'être altérée.

Les fournisseurs canadiens n'obtiennent encore qu'une part relativement limitée du marché pour la plupart des produits de construction finis au Japon.



Créneaux potentiels

Le travail du CCEH vise, en partie, à aider les sociétés canadiennes à trouver des débouchés pour leurs produits. Une évaluation préliminaire faite dans le cadre du travail entrepris pour préparer le présent rapport a mis en lumière les débouchés potentiels ci-après qui semblent promettre une meilleure pénétration des produits canadiens sur le marché nippon.

Grands édifices de bois – une révision de la réglementation facilite l'utilisation de bois pour la construction d'immeubles à trois étages et même à quatre étages. Les plans et matériaux canadiens se prêtent à ce genre de bâtiments, mais les méthodes de construction traditionnelles en bois et en béton armé représentent une forte concurrence. Il peut être également difficile d'obtenir les plans d'ingénierie nécessaires. Les concepts canadiens semblent pouvoir s'appliquer non seulement aux maisons et aux immeubles à logements multiples, mais également à d'autres types de bâtiments comme des écoles, des temples et des foyers pour personnes âgées.

Matériaux de construction – la plupart des quartiers à forte densité démographique de nombreuses villes japonaises font l'objet d'un zonage spécial pour la protection contre les incendies. Les matériaux de construction utilisés pour la finition extérieure doivent présenter la résistance au feu voulue. La plupart des fenêtres, des portes et des revêtements extérieurs importés n'ont pas obtenu la certification requise, parce que cela exige une procédure longue et coûteuse. Grâce à la déréglementation, la procédure est simplifiée et les sociétés étrangères pourront accéder plus facilement à ce marché.

Logements pour personnes âgées – les Japonais tiennent beaucoup à ce que la population âgée puisse continuer à mener une vie autonome et qu'elle puisse obtenir les soins dont elle a besoin lorsqu'elle devient invalide. La forte croissance de la population âgée à laquelle on s'attend prochainement, garantit l'élargissement de ce marché jusqu'au prochain siècle.

Rénovations – bien qu'il ne s'agisse pas d'un élément important du marché de l'habitation japonais, la rénovation va prendre de l'expansion et devrait continuer de croître. Étant donné que de plus en plus de logements neufs auront un cycle de vie nettement plus long que la maison japonaise traditionnelle, les rénovations deviendront plus fréquentes que par le passé.

Efficacité énergétique et maison saine – la mise en application d'une nouvelle réglementation de la construction qui cherche à promouvoir une conception plus énergétique et des maisons plus saines élargit les débouchés des entreprises spécialisées dans ces domaines. Les constructeurs de maisons japonaises traditionnelles ne connaissent généralement pas ces concepts.

Étant donné les grands changements qui s'opèrent actuellement au Japon, surtout sur le plan de la déréglementation et de la suppression des obstacles à l'importation de produits d'habitation et de matériaux de construction, le marché de l'habitation nippon s'ouvrira davantage aux entreprises qui cherchent à exporter des produits et des services.

Travaux futurs de la SCHL

Au cours des mois à venir, la SCHL s'emploiera surtout à examiner de plus près les débouchés commerciaux tant en ce qui concerne les produits que les diverses régions du Japon.

Une bonne partie de l'activité domiciliaire au Japon se situe autour des grands centres urbains, mais plus de la moitié du total a lieu ailleurs. Ces autres secteurs d'activité représentent un important potentiel pour les exportateurs canadiens de produits d'habitation.

Selon l'ambassade du Canada, les régions ci-après présentent un potentiel important pour les matériaux de construction canadiens : Tohoku, Hokuriku (Niigata, Toyama, Ishikawa et Fukui), la région métropolitaine de Kansai (Shiga, Wakayama, Nara), Chugoku, Shikoku et Kyushu. Au Nord, l'île de Hokkaido, où le nombre de mises en chantier s'est situé entre 60 000 et 90 000 par an dans les années 90, ainsi que les autres régions du nord de Tohoku et Hokoriku, ont des climats plus froids qui s'apparentent à celui de certaines régions du Canada.

La SCHL mène actuellement d'autres analyses approfondies de chacune des régions du Japon. Ce travail a pour but d'établir quelles sont les régions qui offrent des débouchés particuliers pour les entreprises canadiennes dans les créneaux prometteurs du marché. La première de ces analyses régionales porte sur Kyushu et elle sera bientôt publiée.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 4

2. TENDANCES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES 6

2.1 Tendances économiques 6

Le ralentissement économique – un événement rare dans le Japon de l'après-guerre 6
Faible croissance depuis 1991 – début d'une récession en 1998 6
Hausse du taux de chômage 7
Les stimulants fiscaux améliorent la confiance des consommateurs 8
Forte reprise du yen en 1999 après sa chute de 1996 à 1998 8
Déclin des prix à la consommation en 1999 9
Taux d'intérêt extrêmement faibles 9

2.2 Tendances démographiques 10

Faible croissance démographique jusqu'en 2005, suivie d'un déclin 10
Vieillissement de la population japonaise 11
Réduction de la taille moyenne des ménages 11
Réduction de la demande à long terme de logements 12

3. POLITIQUES GOUVERNEMENTALES RELATIVES AU LOGEMENT 13

Politiques gouvernementales – Très importantes pour le secteur de l'habitation 13
Promotion des produits d'habitation importés 13
Réorganisation de la structure gouvernementale 14
Déréglementation – Grands changements pour l'industrie de l'habitation 14
Législation pour l'assurance de la qualité des logements 15
Conservation de l'énergie 16
Maisons saines 16
Déchets de construction 17
Conclusion 17

4. LE PARC DE LOGEMENTS 19

4.1 Conditions de logement 19

Croissance progressive du parc de logements 19
Nette amélioration des conditions de logement 19
Amélioration des services 20
La plupart des logements répondent aux normes minimums 21
De nombreux Japonais sont insatisfaits de leur logement actuel 22
Les aînés – une importante priorité 23

4.2 Propriété 24

La plupart des Japonais sont propriétaires de leur logement – peu de changements dans le taux de propriété global ces dernières années 24
Baisse du taux de propriété chez les jeunes Japonais 24

4.3 Types de logements 25

Surtout des maisons, mais la proportion d'appartements est en hausse 25
Les maisons individuelles sont surtout construites en bois et les appartements surtout en béton 26

4.4 Logements reconstruits 26

Un élément clé du parc de logements japonais 26
Déductions d'impôt pour les maisons neuves 27
Dérapage de reconstruction dans les régions urbaines 28
En raison de la reconstruction, la croissance du parc de logements est inférieure à celle des mises en chantier 28

5. LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE 29

5.1 Mises en chantier résidentielles 29

Hauts niveaux de mises en chantier résidentielles par rapport à la population 29
Déclin des mises en chantier de 1996 à 1998 29
Perspectives concernant les mises en chantier 30
Mises en chantier prévues pour 1999 et les années ultérieures 30
Les prévisions supposent une croissance importante des reconstructions 31

5.2 Mises en chantier par région et par type de logement 32

La région de Tokyo représente plus du quart des mises en chantier 32
Les appartements représentent plus de la moitié du nombre total de mises en chantier 32
La plupart des maisons individuelles sont construites en bois 33
La plupart des maisons de bois sont traditionnelles, mais la maison à ossature en 2x4 gagne du terrain 33
Augmentation du nombre de mises en chantier de maisons de bois à trois étages 34

5.3 L'industrie de l'habitation 35

Les grands constructeurs accaparent une part importante du marché, mais il y a aussi un grand nombre de petites et moyennes entreprises 35
Promotion d'une industrie du bâtiment plus professionnelle 36
Une période difficile pour les entreprises de construction 36
Pénurie future de main-d'oeuvre qualifiée 37

5.4 Rénovation 37

Le marché de la rénovation, relativement petit, devrait s'élargir 37

5.5 Coût des logements neufs 38

Le coût du logement est très élevé au Japon 38
Superficie relativement petite des maisons 39
Les maisons sont plus petites et coûtent plus cher dans les grandes villes du Japon 39
Les coûts de construction sont beaucoup plus élevés au Japon qu'au Canada 40
Légère modération du prix des terrains 41
La superficie des terrains est beaucoup plus petite dans les grands centres 42
Tokyo et Osaka sont les villes les plus coûteuses 42
Prix de revente plus modérés – surtout pour les logements en copropriété 44

5.6 Caractéristiques des acheteurs de maisons 45

L'âge des acheteurs de maisons 45
Les prix élevés limitent l'abordabilité 45
Le financement hypothécaire provient surtout de la GHLC 46

6. IMPORTATIONS DE PRODUITS D'HABITATION 48

6.1 Importations de maisons préfabriquées 48

Baisse récente des importations de maisons préfabriquées au Japon 48
Le Canada est le principal exportateur de maisons préfabriquées vers le Japon 48
Nouveau fléchissement des exportations canadiennes de maisons préfabriquées en 1999 49

6.2 Enquête sur les importations d'habitations 49

Les importations de maisons à ossature en 2x4 dominent le marché 50
Réduction du coût des maisons importées 51
Les États-Unis – Premier exportateur d'habitations vers le Japon 51

6.3 Importations de matériaux de construction 52

Le Japon importe de nombreux autres produits reliés à l'habitation 52
Les importations diminuent en 1998, mais restent beaucoup plus importantes au début des années 9052
Source des matériaux utilisés dans les habitations importées 53
Réseaux de distribution 54

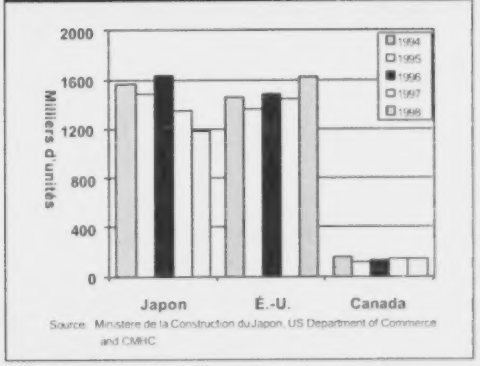
7. CRÉNEAUX POTENTIELS 56

ANNEXE - Survol des régions du Japon
- Structure des statistiques de l'habitation au Japon

1 INTRODUCTION

Le Japon est l'un des plus grands marchés de l'habitation au monde. Malgré un ralentissement ces deux dernières années, le nombre total de mises en chantier résidentielles se chiffrait à près de 1,2 million au cours de l'exercice 1998, soit près des trois quarts du volume enregistré aux États-Unis. Bien entendu, le Japon et les États-Unis surpassent très largement le Canada en ce qui concerne les mises en chantier.

Mises en chantiers annuelles
Japon, É.-U. et Canada, 1994-1998



Source : Ministère de la Construction du Japon, US Department of Commerce and CMHC

Alors que les années 1998-1999 marquent sans doute l'apogée du cycle de l'habitation aux États-Unis, au Japon, c'est le phénomène inverse qui a été constaté en 1998. Une modeste remontée à 1,23 million est prévue pour 1999. On s'attend à peu de changement l'année prochaine, mais selon la plupart des prévisionnistes, le nombre de mises en chantier s'élèvera entre 1,3 et 1,4 million pour chacune des premières années du nouveau millénaire.

Pour ce qui est de la moyenne annuelle des mises en chantier nipponnes et américaines, elle était à peu près équivalente au Japon et aux États-Unis entre 1994 et 1998, soit de 1,44 million pour le Japon contre 1,47 million pour les États-Unis.

Pour les exportateurs de produits d'habitation, le Japon représente un marché très vaste et lucratif. De nombreux pays (dont le Canada) dirigent leurs efforts d'exportation vers le Japon.

Le Canada fait figure de chef de file en ce qui concerne la mise au point de nouvelles technologies dans le domaine de l'habitation de même que la conception et la construction de logements de haute qualité. Les maisons individuelles, qui représentent à peu près la moitié des mises en chantier annuelles au Japon, se prêtent particulièrement bien aux méthodes de construction canadiennes à ossature de bois.

Le Canada est un important exportateur de matériaux et de services de construction vers le Japon où il a cherché activement à promouvoir l'utilisation de systèmes d'habitation canadiens grâce à diverses initiatives. Toutefois, les importations de produits d'habitation ne représentent qu'une faible proportion de l'activité domiciliaire japonaise. L'expansion de cette part de marché représente donc des débouchés potentiels attrayants pour les entreprises canadiennes.

L'accès à l'information sur le marché et à des services de recherche représente un obstacle important pour les entreprises canadiennes qui désirent explorer les possibilités d'exportation de produits d'habitation vers le Japon. Le présent rapport cherche à les aider à surmonter cet obstacle en présentant un aperçu général des tendances récentes du marché de l'habitation japonais et de ses importations. Ce rapport, qui est réalisé pour le compte du Centre canadien d'exportation pour l'habitation (CCEH) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une mise à jour d'une analyse similaire qui a été effectuée au cours de l'automne 1998.

La SCHL se livre actuellement à d'autres analyses approfondies dans chacune des régions du Japon. Le but de ce travail est de voir quelles sont les régions qui offrent des débouchés aux fournisseurs d'habitation canadiens dans les créneaux prometteurs du marché. La première de

ces analyses régionales portait sur Kyushu et elle sera publiée peu après le présent rapport.

En plus de cette introduction, ce rapport est divisé en plusieurs chapitres :

2. Tendances économiques et démographiques
3. Politiques gouvernementales relatives au logement
4. Le parc de logements
5. L'activité de construction résidentielle
6. Les importations de produits d'habitation
7. Créneaux potentiels

Ce rapport est complété par des annexes qui présentent les diverses régions du Japon et donnent un aperçu général du système statistique japonais.

2 TENDANCES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

2.1 Tendances économiques

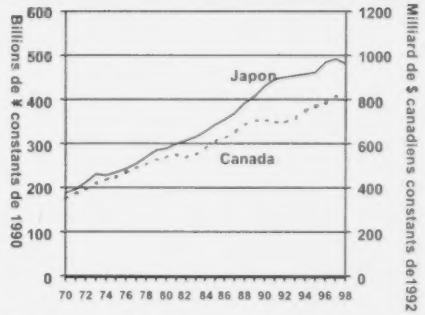
Le ralentissement économique – un événement rare dans le Japon de l'après-guerre

L'économie nippone devrait connaître une croissance modeste cette année, après un marasme grave et prolongé, en partie grâce à des stimulants massifs injectés par le gouvernement. La faiblesse économique récente du pays contraste vivement avec la forte croissance que le Japon a connue pendant la majeure partie de l'après-guerre.

Avant les années 90, l'économie japonaise a bénéficié d'une croissance pratiquement ininterrompue depuis la guerre. La croissance du produit intérieur brut (PIB) en yens constants de 1990 a été de 137 % entre 1970 et 1991 contre 97 % pour le PIB canadien au cours de la même période.

Cette comparaison est impressionnante, mais elle sous-estime largement la véritable croissance de l'économie japonaise étant donné que la valeur du yen est passée de 2,92 $ pour 1 000 ¥ en 1970 à 8,53 $ pour 1 000 ¥ en 1991.

Produit intérieur brut réel
Japon et Canada, 1970-1998



Source: Agence de planification économique et Statistique Canada

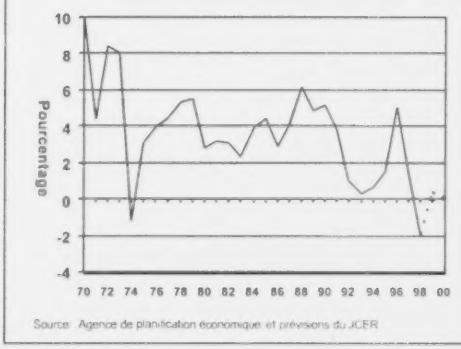
Non seulement, au cours de cette période, l'expansion de l'économie nippone a été plus forte que celle de la plupart des autres pays, mais elle a été relativement stable. C'est seulement en 1974 que le PIB réel s'est contracté, pendant une brève période. Toutes les autres années, le PIB réel s'est accru de 2 % ou plus. La croissance annuelle moyenne du PIB entre 1970 et 1991 était de 4,2%.

Faible croissance depuis 1991 – début d'une récession en 1998

Depuis 1991 et depuis l'éclatement de la « bulle économique », l'économie nippone s'est comportée de façon totalement différente. Le PIB a stagné pendant la majeure partie de cette période.

La croissance totale du PIB réel depuis 1991 n'a été que de 7,2 %, soit moins de 1 % par an en moyenne. L'économie a repris temporairement de la vigueur en 1995-1996 en raison d'une réduction spéciale de l'impôt sur le revenu et de l'impôt foncier; néanmoins, cette reprise ne s'est pas maintenue.

Variations annuelles du PIB
Japon, 1970-2000



Source: Agence de planification économique et prévisions du JCER

Au cours de l'exercice 1998, l'économie s'est engagée dans une récession, le PIB s'étant contracté de près de 2 %.

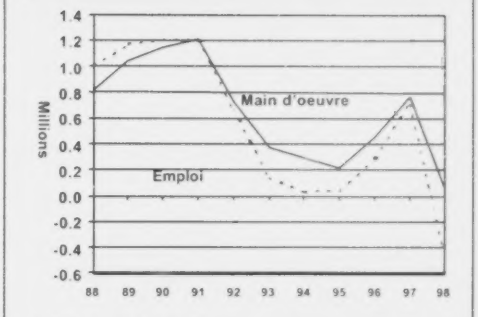
L'économie a progressé au cours du premier trimestre de l'exercice 1999 sous l'effet à retardement des stimulants économiques d'une valeur de 180 milliards de $ CAN (avril) et 320 milliards de $ CAN (décembre) que le gouvernement avait accordés en 1998. Le PIB réel s'est accru de 0,8 % par rapport au premier trimestre de l'exercice 1998. Cela a renforcé la contraction presque ininterrompue que l'économie a connu depuis 1997; toutefois, malgré un autre train de stimulants de 250 milliards de $ CAN, en novembre 1999, il est peu probable que le rythme de croissance enregistré au cours du premier trimestre se maintiendra pendant le reste de l'année.

Les prévisionnistes s'attendent à une croissance modeste pour 1999-2000. Selon le Japan Centre for Economic Research (JCER), le PIB réel s'élèvera de 0,4 % en 1999 et restera stable (croissance de 0,1 %) en 2000. Le croissance continue dépend toujours presque exclusivement des stimulants fiscaux. Il est difficile de dire si le secteur privé pourra amorcer lui-même une reprise, surtout avec un yen plus fort (voir ci-dessous).

Hausse du taux de chômage

Avec le ralentissement de la croissance économique depuis 1991, la croissance de l'emploi est également restée stagnante, tombant à un taux très faible entre 1993 et 1994, avant de reprendre en 1996 et 1997.

Croissance de l'emploi et de la main d'oeuvre
Japon, 1988-1998



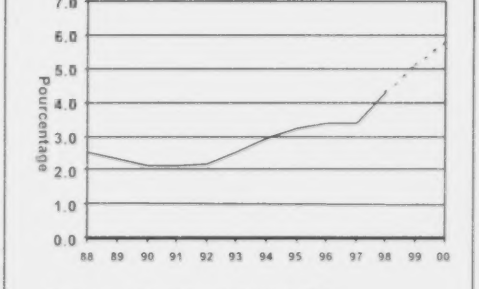
Source: Bureau de la statistique

Toutefois, la récession s'est accompagnée d'une contraction importante de l'emploi. En moyenne, le Japon a perdu plus de 400 000 emplois par an entre 1997 et 1998.

Le ralentissement de l'économie nippone a également entraîné un déclin de la population active, moins de gens étant à la recherche d'emplois. La réduction de la main-d'oeuvre a toutefois été inférieure à la baisse du nombre d'emploi, si bien que le taux de chômage s'est élevé à des niveaux encore jamais atteints (au Japon).

En septembre 1999, le taux de chômage était de 4,6 %, contre 4,3 % en septembre 1998 et 3,4 % pour l'ensemble de 1997.

Taux de chômage
Japon, 1988-2000



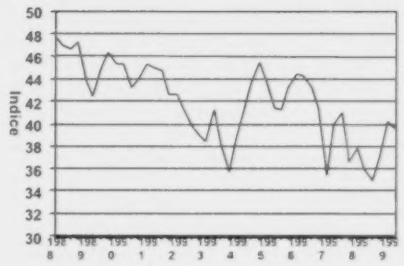
Source: Bureau de la statistique et prévisions du JCER

Les prévisionnistes s'attendent à ce que le taux de chômage continue d'augmenter au cours des deux prochaines années. Le JCER prévoit un taux de chômage moyen de 5,8 % en 2000.

Les stimulants fiscaux améliorent la confiance des consommateurs

Les consommateurs japonais ne sont pas un facteur économique positif depuis un certain temps. Leur confiance a fluctué au cours des années 90, mais elle s'est située généralement bien au-dessous des niveaux de la fin des années 80 et du début des années 90.

Indice de confiance des consommateurs Japon, 1988-1999



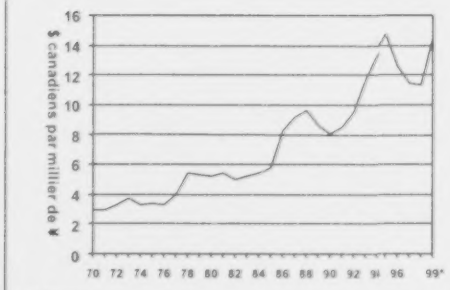
Source: Agence de planification économique

La confiance des consommateurs a été particulièrement faible en 1997 et 1998; toutefois, elle s'est récemment rétablie à peu près à son niveau moyen pour la période de 1991 à 1998. Les économistes du Japon attribuent surtout cette amélioration aux stimulants fiscaux accordés en 1998 et se demandent combien de temps ces derniers demeureront efficaces.

Forte reprise du yen en 1999 après sa chute de 1996 à 1998

Depuis 1970, la valeur du yen a progressé sans arrêt pendant une période de 25 ans. Elle a atteint un sommet de 14,65 $ CAN pour 1 000 ¥ en 1995. C'était environ cinq fois sa valeur de 1970 qui était de 2,92 $ CAN pour 1 000 ¥, un niveau auquel la monnaie nippone s'était maintenue de façon relativement constante depuis le début des années 50 (le Japon avait un contrôle des changes étrangers pendant cette période).

Taux de change étranger Japon, 1970-1999



* Décembre
Source: Statistique Canada

La seule interruption importante dans la progression de la valeur du yen (par rapport au dollar canadien) depuis 1970 a été la période de 1989 à 1991 qui correspondait à la politique de taux d'intérêt élevés adoptée au Canada pour lutter contre l'inflation (la période où le dollar canadien a valu en moyenne 87¢ US en 1991).

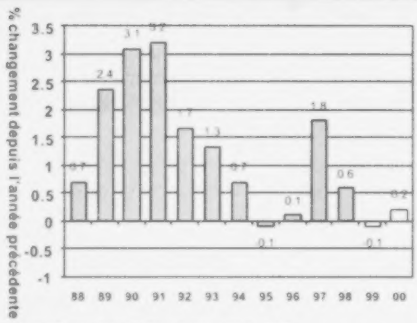
Entre 1995 et 1997, la valeur du yen a largement décliné, puis s'est stabilisée vis-à-vis du dollar canadien et, ces derniers mois, elle a repris de la vigueur. En raison de la faiblesse du dollar canadien au cours de cette période, la valeur du yen a moins diminué par rapport au dollar canadien que par rapport à la monnaie de la plupart des autres pays industrialisés.

Ces derniers mois, le yen a largement regagné du terrain. D'une valeur moyenne de 11,40 $ CAN pour 1 000 ¥ en 1998, il a atteint 14,40 $ CAN pour 1 000 ¥ en décembre 1999, soit à peine moins que le sommet atteint en 1995. Le regain de vigueur du yen rend, bien entendu, les produits importés nettement moins coûteux au Japon.

Déclin des prix à la consommation en 1999

Les fluctuations des prix à la consommation ont été comparativement modestes au Japon au cours de la dernière décennie. À la fin des années 80 et au début des années 90, lorsque l'indice des prix à la consommation a augmenté en moyenne de 4 % à 5 % au Canada, au Japon, sa croissance a été beaucoup plus modeste, le maximum ayant été de 3,2 % en 1991.

Variations de l'IPC
Japon, 1988-2000



Source: Bureau de la statistique et prévisions du JCER

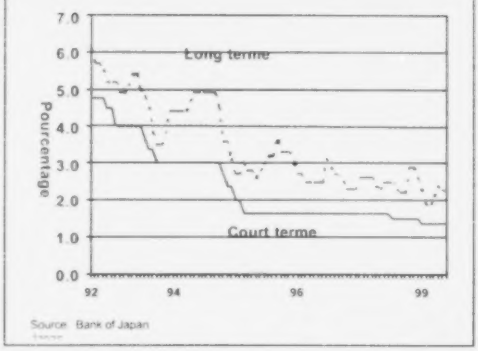
Depuis le début des années 90, l'IPC est resté relativement stable. Un léger déclin est prévu pour cette année, mais la plupart du temps, la croissance de l'IPC a été modeste. Néanmoins, le spectre de la déflation (surtout dans le marché immobilier) menace le Japon depuis l'éclatement de l'économie.

Comme les mesures de l'IPC publiées par la plupart des agences statistiques nationales exagèrent le niveau réel inflation, les fluctuations relativement modestes de l'IPC nippon depuis le milieu des années 90 signalent probablement une baisse général des prix.

Taux d'intérêt extrêmement faibles

Pour stimuler l'activité économique, la Banque du Japon a réduit progressivement les taux d'intérêt au début des années 90.

Taux préférentiels
Japon, 1992-1999

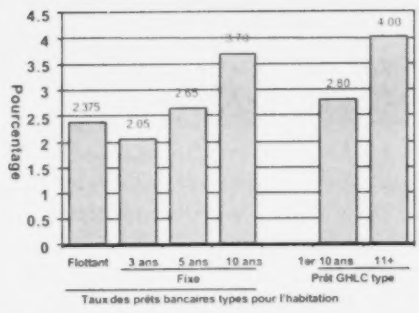


Source: Bank of Japan

La possibilité de stimuler davantage l'économie au moyen de la politique monétaire étant limitée, le gouvernement a mis l'accent sur des mesures fiscales pour favoriser la croissance économique. Le financement de grands projets d'immobilisations gouvernementaux a été augmenté. Et les décideurs politiques préconisent de plus en plus des réductions d'impôt. Toutefois, le Japon a un taux d'épargne très élevé, ce qui n'a pas beaucoup changé depuis 20 ans. Par conséquent, les réductions d'impôt ne peuvent pas accroître la consommation et les investissements autant que dans les autres pays.

De plus, les faibles taux d'intérêt, qui visent à stimuler l'ensemble de l'économie, ont également des effets positifs sur le logement. La société gouvernementale de prêt pour l'habitation (GHLC) consent des prêts, à des taux favorables, aux acheteurs de maisons et aux propriétaires de logements locatifs. GHLC a récemment porté son taux de prêt de 2,6 % à 2,8 % pour les 10 premières années. Ce taux est inférieur au taux comparable qu'offrent les banques commerciales pour des prêts sur 10 ans.

Taux d'intérêt des prêts pour l'habitation
Japon, Novembre 1999



Source: The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd. et GHLC

Certaines entreprises offrent également à leurs employés des prêts à faible taux d'intérêt pour l'achat d'une maison.

Avant la crise économique du début des années 90, les prêts pour l'habitation étaient accordés par sept Jusen (banques de prêt pour l'habitation). Ces institutions se sont toutes effondrées sous le poids des mauvaises créances.

Les grandes banques offrent des prêts pour l'habitation qui servent souvent de financement provisoire étant donné que les contrats de GHLC ne sont pas finalisés avant l'achèvement de la construction. Les banques offrent également un financement aux promoteurs et aux acheteurs de maisons lorsque les prêts de la GHLC ne suffisent pas à couvrir tous leurs besoins de financement.

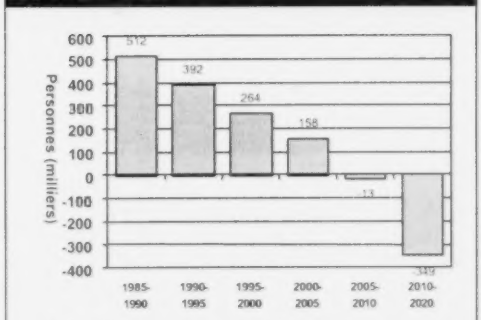
2.2 Tendances démographiques

Faible croissance démographique jusqu'en 2005, suivie d'un déclin

En raison du vieillissement de la population et de la baisse du taux de natalité, la croissance démographique est en en déclin au Japon. Le taux de croissance devrait diminuer au cours de la prochaine décennie par rapport au taux actuel qui est d'un peu plus de 260 000 habitants par an et atteindre un niveau relativement stable entre 2005 et 2010.

Après 2010, la population du Japon devrait diminuer en moyenne de près de 350 000 personnes par an.

Croissance démographique annuelle moyenne
Japn, 1985-2020



Source: Recensement et National Institute of Population and Social Security

À titre de comparaison, au Canada, la croissance démographique a été en moyenne d'environ 325 000 personnes par an entre deux recensements de 1991 et 1996.

Également au Canada, les effets du faible taux de natalité sur la croissance démographique sont masqués par l'immigration de plus de 200 000 personnes chaque année. Au Japon, il n'y a pratiquement aucune immigration et les visiteurs ne peuvent entrer au pays qu'avec un visa temporaire. Les étrangers n'ont pas le droit d'acheter du terrain. En fait, aucun étranger ne peut être propriétaire d'un terrain à moins d'être en possession d'un visa permanent, ce qui exige généralement son mariage avec un citoyen japonais.

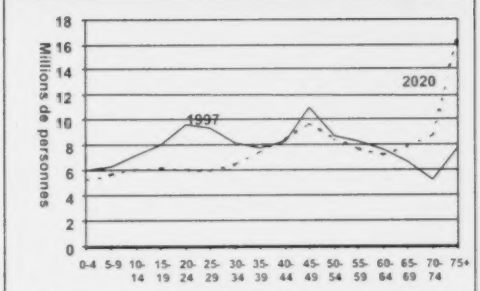
Le ralentissement de la croissance démographique (suivi d'un déclin) a d'importantes répercussions sur la demande de logements au Japon. En l'absence de croissance démographique, la demande nette de logements neufs diminue sauf sous l'effet d'une réduction continue de la taille des ménages (laquelle est prévue – voir ci-dessous).

Également, comme nous le verrons au chapitre 4, une forte proportion des mises en chantier entreprises au Japon vise à remplacer des logements démolis.

Vieillissement de la population japonaise

Pour les Canadiens habitués au baby-boom de la fin des années 40 et du milieu des années 60, l'absence relative de disparité entre les groupes d'âge, en 1997, est quelque chose de nouveau. On constate seulement une modeste augmentation du groupe âgé de 45 à 49 ans en 1995. Il s'agit des naissances de la fin des années 40 et du début des années 50, la période qui correspond au baby-boom du Canada.

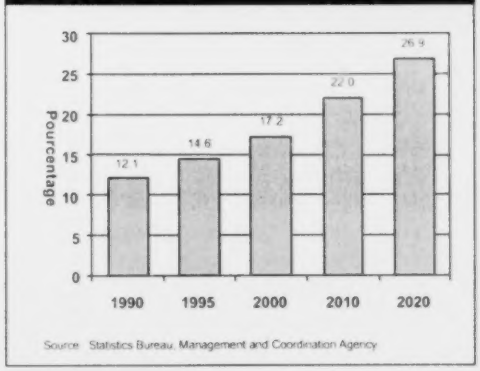
Population par groupes d'âge
Japon, 1997 et 2020



Source: Statistics Bureau Management and Coordination Agency, National Institute of Population and Social Security Ministry of Health and Welfare

Le vieillissement de la population auquel on s'attend préoccupe les Japonais. La baisse du taux de natalité associée à l'amélioration de la longévité entraîneront une augmentation importante de la proportion de personnes âgées.

Population âgée de 65 ans et plus (%)
Japon, 1990-2020



Source: Statistics Bureau, Management and Coordination Agency

D'ici 2020, il y devrait y avoir plus de 33 millions de personnes âgées de 65 ans et plus. Elles représenteront alors (en termes absolus et procentuels) plus du quart de la population totale, contre 16 % environ aujourd'hui.

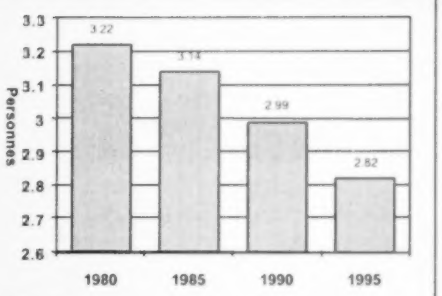
Lorsque les personnes âgées représentent une proportion de plus en plus grande de la population, l'augmentation du coût des pensions et des services aux aînés a de quoi préoccuper sérieusement les décideurs politiques, surtout si l'on prévoit une diminution de la population en âge de travailler au cours de la même période. Des réformes sont en cours pour remédier à ce problème.

Le Canada fera face également à une augmentation de la proportion de personnes âgées, mais le problème est loin d'atteindre la même ampleur qu'au Japon. Compte tenu de l'augmentation du nombre de personnes âgées, les initiatives du Canada dans le domaine du logement qui visent à supprimer les obstacles à l'autonomie des personnes âgées pourraient intéresser les Japonais.

Réduction de la taille moyenne des ménages

Comme dans la plupart des pays industrialisés, la taille moyenne des ménages diminue au Japon. La moyenne était de 2,82 personnes en 1995 contre 3,22 en 1980 et 2,99 en 1990.

Nombre moyen de personnes par ménage
Japon, 1980-1995



Source: Recensement, Statistics Bureau, Management and Coordination Agency

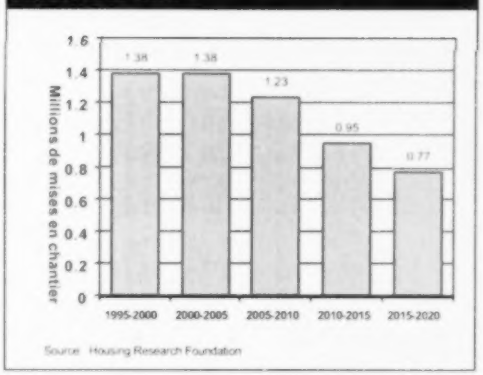
Comme les familles sont plus petites en raison du faible taux de natalité et qu'il y a davantage de personnes âgées (souvent des veuves ou des veufs), la taille moyenne du ménage nippon continuera sans doute à diminuer.

Réduction de la demande à long terme de logements

Compte tenu des tendances démographiques à long terme, la demande de logements neufs va inévitablement fléchir au Japon. Toutefois, les effets de la faible croissance et de la réduction subséquente de la population japonaise prévue pour 2000-2020, seront compensés dans une large mesure par la réduction continue de la taille moyenne des ménages.

Même avec une population moins nombreuse, la réduction de la taille moyenne des ménages et le cycle de vie relativement court des logements japonais (examiné au chapitre 4) devraient se traduire par un nombre important (bien que plus petit) de mises en chantier au Japon. D'ici 2015-2020, les mises en chantier ne devraient pas dépasser, en moyenne, un peu plus de la moitié de leur niveau actuel.

Mises en chantiers résidentielles annuelles
Japon, 1995-2020



Source: Housing Research Foundation

Au cours des premières années du nouveau millénaire, le nombre de mises en chantier devraient rester à peu près le même (en moyenne) que pendant la période de 1995 à 2000.

3 POLITIQUES GOUVERNEMENTALES RELATIVES AU LOGEMENT

Politiques gouvernementales – Très importantes pour le secteur de l'habitation

Dans n'importe quel pays, la politique gouvernementale contribue largement à créer le climat dans lequel le secteur de l'habitation et les consommateurs de logements évolueront. Au Japon, le gouvernement joue, à cet égard, un plus grand rôle qu'au Canada.

Par exemple, les programmes de logement quinquennaux du gouvernement national établissent des objectifs précis en ce qui concerne les normes de construction résidentielle ainsi que le nombre de logements qui doivent être construits par le secteur privé et le secteur public. Tous les niveaux de gouvernement (national, préfectures et gouvernements locaux) participent au programme de logement. Les gouvernements jouent également un rôle dans la construction et la gestion des logements locatifs de même que la fourniture d'habitations et de terrains à vendre.

Les initiatives du gouvernement national dans le domaine de l'habitation sont prises principalement par l'entremise du ministère de la Construction (MC), de la société d'habitation et de développement urbain (HUDC) et de la société gouvernementale de prêt pour l'habitation (GHLC) :

- Le ministère de la Construction détermine le plan quinquennal et dirige les activités de l'HUDC et de la GHLC.
- L'HUDC assume la responsabilité de la construction et de la gestion des logements locatifs publics et de la fourniture de terrains.
- La GHLC accorde des prêts à des particuliers et à des promoteurs à des taux inférieurs à ceux du marché.

Ces trois organismes ont un rôle important à jouer dans le système d'habitation japonais, un rôle beaucoup plus important que les institutions du secteur public au Canada.

Par exemple, au début des années 90, avant la crise économique, la nécessité de disposer de terrains supplémentaires pour la construction de nouveaux quartiers résidentiels dans les grands centres est devenue évidente. Cela a donné lieu à des changements à la « loi spéciale pour faciliter l'apport de logements ou de terrains résidentiels dans les régions métropolitaines ». Ces changements visaient à promouvoir une utilisation efficace et intensive des terrains inutilisés ou sous-utilisés, y compris les terres agricoles situées à l'intérieur d'une zone urbaine, les quartiers nouvellement construits ou les quartiers résidentiels existants.

De toute évidence, le gouvernement japonais intervient beaucoup plus dans le domaine du logement et de l'aménagement urbain que ce n'est le cas au Canada – les deux pays ont des systèmes constitutionnels, sociaux et économiques très différents.

Ce chapitre passe en revue certains des changements récents (et à venir) à la politique gouvernementale qui ont des répercussions sur l'industrie de l'habitation au Japon et qui seront donc importants pour ceux qui songent à exporter sur le marché de l'habitation japonais.

Promotion des produits d'habitation importés

Avant la crise économique, l'abordabilité des logements s'est nettement dégradée. En plus des mesures visant à libérer davantage de terrains pour l'habitation, le gouvernement a établi en 1993 un conseil pour la promotion des produits

d'habitation importés dans le but de réduire les coûts de la construction résidentielle.

Le conseil a publié, en 1994, un programme d'action pour la réduction des coûts de la construction résidentielle qui portait ceci :

« Selon le programme d'action, le ministère de la Construction s'attend à réduire les coûts de construction de la maison moyenne à environ les deux tiers du niveau actuel d'ici 2000. Il a donc été jugé nécessaire de promouvoir des changements structurels afin de promouvoir la concurrence sur le marché. Le ministère de la Construction va également mettre en oeuvre des politiques dans les secteurs ci-après :

- Améliorer la productivité résidentielle
- Rationaliser le système de distribution
- Promouvoir une concurrence loyale
- Mettre en oeuvre une déréglementation pratique.

Il a également été décidé « d'examiner les lignes directrices de base pour la mise en oeuvre d'un système d'approbation mutuelle et accepter les données d'inspection des fabricants étrangers afin de promouvoir les matériaux de construction importés ». (*Plan d'action pour la réduction des coûts de construction résidentielle*, Imported Housing Promotion Council, juin 1994).

Par la suite, le gouvernement a cherché à accroître les importations de produits d'habitation étrangers grâce à une déréglementation et à l'internationalisation des normes et des codes de construction. Les changements au code du bâtiment qui visaient à promouvoir des normes davantage fondées sur le rendement faisaient partie de cette initiative, de même que l'harmonisation des normes japonaises avec les normes internationales.

Ces changements visaient clairement à favoriser une plus grande concurrence et à réduire les coûts de logement. En même temps, le gouvernement s'est efforcé de s'éloigner du système de distribution traditionnel, qui était inefficace, et à obtenir les matériaux de façon plus directe des fournisseurs étrangers.

Réorganisation de la structure gouvernementale

En avril 2001, la structure du gouvernement japonais changera nettement pour la première fois depuis la guerre. Le ministère de la Construction fera partie du ministère du Territoire national et des Transports (qui regroupe le ministère des Transports et l'agence de Planification du territoire).

Par le passé, le budget de chacun de ces ministères comprenait des montants plus ou moins fixes pour les travaux publics. Toutefois, la nouvelle organisation vise à rendre le gouvernement moins lourd et plus efficace et on s'attend donc à une rationalisation du système d'affectations budgétaires ainsi qu'à des coupes. Cela pourrait créer de sérieuses difficultés pour l'ensemble du secteur de la construction du Japon étant donné qu'il dépend dans une large mesure des contrats du gouvernement.

Déréglementation – Grands changements pour l'industrie de l'habitation

Le gouvernement s'est lancé dans un programme triennal de déréglementation en 1998. Pour l'industrie de l'habitation, cette initiative poursuit le processus de réforme entamé au début des années 90 avec le programme de promotion des importations de produits d'habitation.

Selon une récente décision du cabinet (mars 1999), la déréglementation a pour but de :

- Créer un système socio-économique libre et équitable, entièrement ouvert à la communauté internationale et basé sur les règles de la responsabilité et les principes du marché;

- Charger l'administration publique non plus d'appliquer une réglementation rigide, mais de superviser l'application de règles générales.

La promotion de la déréglementation se fait de la façon suivante :

- Les règlements seront abolis ou assouplis selon le principe que la réglementation économique doit être levée et la réglementation sociale allégée;
- Les dispositions réglementaires seront rationalisées, par exemple, en confiant les inspections au secteur privé;
- Les règlements seront simplifiés et plus clairs;
- Harmonisation internationale de la réglementation;
- Accélération des procédures de réglementation;
- Transparence des procédures de formulation des règlements.

Parmi les secteurs que le gouvernement a ciblés pour procéder à une déréglementation qui se répercutera sur l'habitation figurent : la politique de concurrence; le logement, les terrains et les travaux publics; la distribution; les normes et spécifications de même que l'inspection et la certification; les finances, les valeurs mobilières et l'assurance; l'emploi et le travail ainsi que la gestion des déchets et la préservation de l'environnement.

Voici quelques-uns des règlements ciblés en ce qui concerne la construction :

- Réglementation basée sur le rendement;
- Examen des règlements concernant l'ensoleillement;
- Examen des règlements régissant le plancher des sous-sols;
- Autorisation de la construction d'immeubles multifamiliaux de trois étages à ossature de bois dans les zones protégées contre les incendies;
- Établissement d'un système de codification pour les enveloppes des immeubles d'habitation.;
- Examen des normes de résistance au vent pour les fenêtres des immeubles en hauteur;
- Approbation des matériaux de toiture à cellule solaire intégrée.

Jusqu'ici, la législation s'appliquant à l'industrie du bâtiment tenait compte des méthodes de construction traditionnelles pour ce qui est des lignes directrices concernant la structure et les aspects commerciaux de la construction résidentielle. L'un des principaux objectifs de cet examen est de rendre plus transparents les règlements régissant l'industrie.

Le secteur de l'habitation devrait réserver un accueil favorable à ces changements. Ceux-ci vont probablement ouvrir de nouveaux débouchés commerciaux et entraîner la création de produits conçus pour exploiter les changements apportés. Mais surtout, cela crée des débouchés pour les entreprises internationales, qui n'ont aucun intérêt pour les protocoles commerciaux traditionnels qui ont fait obstacle aux importations par le passé.

Législation pour l'assurance de la qualité des logements

Le gouvernement a annoncé son intention d'exiger que les nouveaux logements répondent à de nouvelles normes de rendement et de garantie :

- Il y aura de nouvelles normes pour le rendement des habitations dans des domaines comme la sécurité de la structure, la durabilité, l'insonorisation (des murs et des planchers), l'efficacité énergétique, la résistance au feu, l'éclairage et la ventilation, de même que l'adaptation aux besoins des personnes âgées. Ces normes seront établies à la suite d'audiences publiques.

- Une garantie de 10 ans deviendra obligatoire pour les logements neufs.

L'industrie du bâtiment a réagi de diverses façons à cette nouvelle législation. Celle-ci

semble surtout avantager les grands constructeurs, car il leur sera plus facile de satisfaire aux exigences compte tenu des méthodes de construction normalisées qu'ils emploient. Certaines des entreprises de construction petites et moyennes pourraient toutefois y voir la possibilité de se distinguer de leurs concurrents.

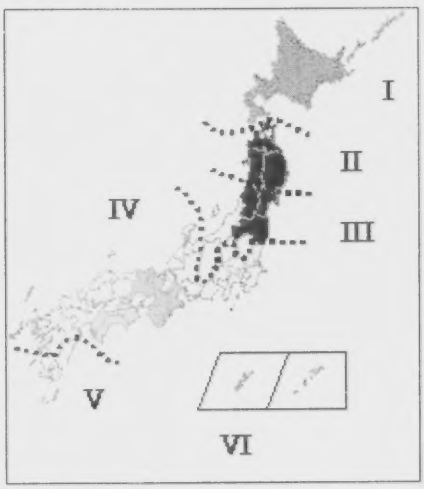
Cependant, la nouvelle réglementation risque de poser des problèmes pour un grand nombre de très petits constructeurs qui n'ont pas les connaissances techniques voulues ou qui n'ont pas encore examiné des questions comme la qualité de l'enveloppe. Pour les aider à répondre aux exigences, certains fabricants de matériaux de construction ont commencé à fournir un service de conseils techniques pour les familiariser avec les bonnes méthodes d'installation et à offrir des services de test. Les entreprises désireuses d'exporter vers le Japon pourraient offrir des services semblables pour mieux faire accepter leurs produits par les constructeurs.

Conservation de l'énergie

Le gouvernement nippon a commencé à se diriger vers les objectifs de la conférence internationale de Kyoto sur les changements climatiques. Dans le secteur de l'habitation, le ministère de la Construction a formulé de nouvelles normes de conservation de l'énergie pour la conception et la construction de logements neufs.

Ces normes visent les coefficients de transmission de la chaleur, les ouvertures, l'étanchéité à l'air, les contrôles de demande de chauffage et de refroidissement, une compensation pour l'utilisation de l'énergie solaire passive, la prévention de la condensation dans l'enveloppe et des systèmes de ventilation permettant d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur.

Le Japon est divisé en six zones climatiques aux fins de l'application des mesures de conservation de l'énergie.



Les villes sont classées à leur tour selon les microclimats locaux.

Il semble probable que ces nouvelles exigences ouvriront des possibilités pour les importateurs de composantes d'habitation et de matériaux de construction en provenance d'autres pays (comme le Canada), qui sont des pionniers de la conservation de l'énergie dans le secteur de l'habitation.

Maisons saines

Le principe de la maison saine n'est pas encore très répandu au Japon, mais les acheteurs de maisons nippons se soucient de plus en plus des formaldéhydes, des composés organiques volatiles (COV) et autres problèmes environnementaux de ce genre. Ces inquiétudes ont amené de nombreux constructeurs (et certains consommateurs) japonais à s'intéresser avec enthousiasme au principe de la maison saine.

Le gouvernement est également intervenu dans ce domaine. La loi sur l'assurance de la qualité des logements comprenait des dispositions spéciales pour remédier au syndrome de la « maison malade ». Le gouvernement prépare des normes de maison saine qui seront inclus dans les critères de rendement de la nouvelle loi.

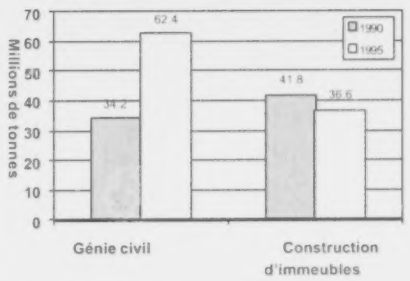
Étant donné qu'au Canada la SCHL assure la promotion de la maison saine, les connaissances et les produits du Canada dans ce domaine trouveront probablement des débouchés au Japon. À l'heure actuelle, aucun autre pays ne semble promouvoir le concept de la maison saine ou des produits orientés vers la santé ou la qualité de l'enveloppe.

Déchets de construction

Les déchets générés par la construction représentent près de 40 % de l'ensemble des déchets au Japon. Les préoccupations croissantes du public vis-à-vis de l'environnement incitent à réduire le volume de déchets en provenance de toutes les sources, y compris la construction.

Selon une étude des sous-produits de la construction réalisée par le ministère de la Construction en 1995 (la dernière disponible), les déchets de construction avaient augmenté de 30 % depuis 1990. Cette augmentation était imputable aux déchets provenant de la construction d'ouvrages publics. Les déchets de la construction résidentielle ont, en fait, légèrement diminué en 1995 par rapport à 1990.

Déchets de construction
Japon, 1990 and 1995



Source: Ministry of Construction

Une bonne partie de l'augmentation de la quantité de déchets provenant de la construction d'ouvrages publics peut être attribuée au tremblement de terre de Hanshin Awaji.

Néanmoins, la quantité de déchets générés par la construction résidentielle est jugée trop élevée. Le gouvernement s'efforce de la réduire en intervenant sur plusieurs fronts.

La loi sur la démolition et le recyclage devrait être adoptée en 2000. Cette loi a pour but de favoriser l'établissement d'installations de recyclage et l'utilisation des matériaux recyclés.

De plus, le ministère de la Construction a révisé la procédure de traitement des sous-produits de la construction afin de diminuer la quantité de déchets produite pendant la construction et de favoriser la réutilisation des matériaux.

Enfin, la GHLC a augmenté à 1 million de ¥ par maison le montant maximum du prêt accordé pour se débarrasser des débris d'immeubles démolis. Cela vise à compenser les frais plus élevés associés à la démolition et à réduire le volume de déchets dont les gens se débarrassent illégalement.

Un grand nombre de grands constructeurs étudient des moyens de réduire les déchets de construction. Les produits importés seront assujettis aux mêmes exigences réglementaires que les produits japonais et il faudra également informer les constructeurs du contenu de ces produits et des méthodes d'élimination recommandées.

Conclusion

Le gouvernement joue un rôle très important dans le secteur de l'habitation au Japon, mais pendant longtemps, ce secteur a été relativement peu touché par la politique et la réglementation gouvernementales. C'était dû en partie au patrimoine historique d'une industrie composée de petits constructeurs de type Komuten et d'artisans.

Grâce aux changements apportés par le gouvernement, la réglementation sera plus transparente et appliquée de façon plus rigoureuse. On ne sait pas exactement comment cela se répercutera sur les petits constructeurs. Certains seront certainement évincés du marché.

D'autres formeront peut-être des consortiums pour acquérir les connaissances techniques requises pour construire dans le nouveau contexte réglementaire et face à la concurrence accrue des grands constructeurs. Comme l'industrie de l'habitation bénéficie d'énormément d'appuis locaux et connaît bien les conditions particulières du climat et du terrain, il est certain qu'un grand nombre de petits constructeurs locaux survivront.

Toutefois, il est clair que le gouvernement désire de profonds changements dans ce secteur. Il fait peu de doute que ces changements créeront des débouchés pour les produits d'habitation importés.

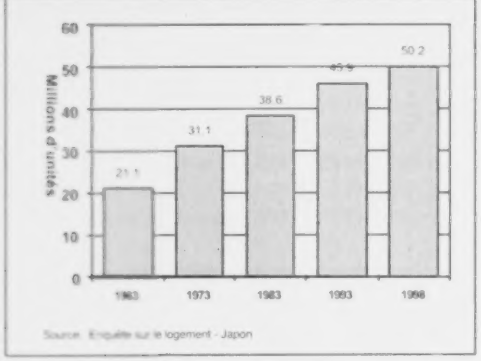
4 LE PARC DE LOGEMENTS

4.1 Conditions de logement

Croissance progressive du parc de logements

A la fin des années 40 et dans les années 50, la première priorité consistait à remédier à la pénurie de logements résultant de la destruction de la Seconde Guerre mondiale. Même encore à la fin de 1963, le nombre de ménages (21,8 millions) dépassait la taille du parc de logements (21,1 millions et 500 000 logements inoccupés).

Parc de logements total
Japon, 1963-1998



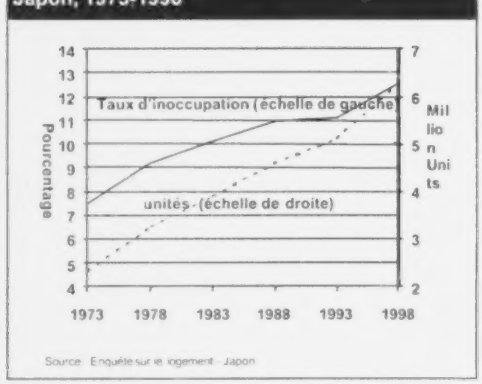
En 1998, le parc de logements avait été porté à 50,2 million.

Nette amélioration des conditions de logement

Le surpeuplement chronique qui caractérisait le marché de l'habitation japonais au début de l'après-guerre et jusque dans les années 60, est maintenant un lointain souvenir. Comme nous l'avons vu, même en 1963, le nombre de ménages dépassait le nombre total de logements du parc résidentiel (y compris les logements occupés et inoccupés).

Grâce au grand nombre de nouveaux logements construits après la guerre, la pénurie a été surmontée – en 1998, plus de 12 % du parc résidentiel (6,3 millions de logements) était inoccupé.

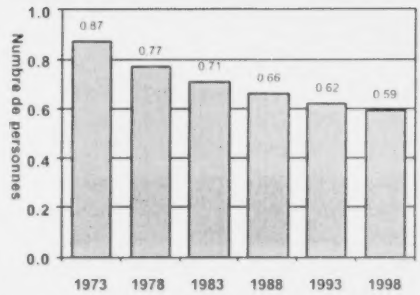
Logements inoccupés
Japon, 1973-1998



Une habitation peut être considérée comme étant inoccupée pour diverses raisons, notamment parce qu'il s'agit d'une résidence secondaire (420 000 logements), parce qu'elle est occupée temporairement (394 000 logements)ou en construction (166 000 logements), ou pour d'autres raisons. En 1998, 3,5 millions de logements, soit 7 % du parc, étaient considérés comme étant inoccupés parce qu'ils étaient à louer ou à vendre.

La tendance en ce qui concerne le nombre moyen de personnes par pièce illustre également la réduction du surpeuplement des logements japonais. Le nombre moyen d'occupants par pièce est en effet tombé de 0,87 en 1973 à 0,59 en 1998.

Nombre de personnes par pièce
Japon, 1973-1998

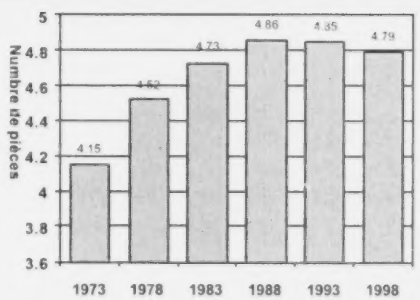


Source: Enquête sur le logement - Japon

La réduction du surpeuplement a été réalisée grâce à plusieurs facteurs. Il s'agit notamment de l'élargissement du parc résidentiel (tel qu'indiqué ci-dessus, de même que d'une augmentation de la superficie des logements et d'une réduction de la taille moyenne des ménages.

Le nombre moyen de pièces par logement est passé de 4,15 en 1973 à 4,86 en 1988. Depuis, il y a eu une modeste diminution du nombre de pièces, certainement en raison de la proportion accrue d'appartements dans le parc résidentiel.

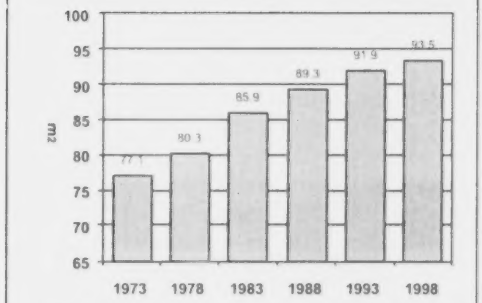
Nombre de pièces par logement
Japon, 1973-1998



Source: Enquête sur le logement - Japon

La superficie des habitations a également augmenté progressivement entre 1973 et 1988, passant d'une moyenne de 77,1 mètres carrés en 1973 à 89,3 mètres carrés en 1988.

Superficie moyenne par logement
Japon, 1973-1998



Source: Enquête sur le logement - Japon

Au cours de la dernière décennie, la progression de la superficie par logement a été plus modeste, la moyenne étant de 93,5 mètres carrés (environ 1 000 pieds carrés) en 1998.

La superficie des pièces s'est également accrue, passant à une moyenne de 19,5 mètres carrés en 1998, contre 18,5 mètres carrés en 1973.

Une différence importante existe entre la superficie des logements occupés par leur propriétaire (122 mètres carrés, soit environ 1 300 pieds carrés) et celle des logements locatifs (45 mètres carrés, soit à peu près 485 pieds carrés).

Ces données sont tirées de l'enquête sur l'habitation réalisée tous les cinq ans, la dernière en 1998. Le recensement (le dernier effectué en 1995) ne recueille pas de données sur le parc de logements.

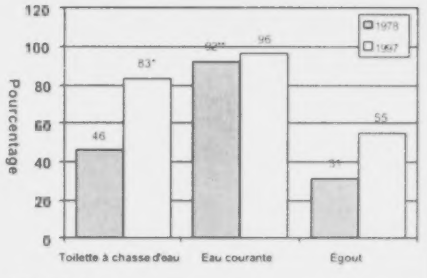
Un autre facteur qui explique la réduction du nombre moyen de personnes par pièce, ces dernières années, a été la diminution de la taille moyenne des ménages qui est tombée de 3,22 personnes en 1980 à 2,82 en 1995 (voir chapitre 2).

Amélioration des services

Les services dont les logements bénéficient se sont également améliorés. Par exemple, la proportion d'habitations équipées de toilette

avec chasse d'eau est passée de moins de 50 % en 1973 à 83 % en 1998.

Services et commodités
Japon, 1978 and 1997



* 1998, ** 1983
Source : Enquête sur le logement - Japon; Statistiques sur l'approvisionnement en eau et statistics sur les egouts

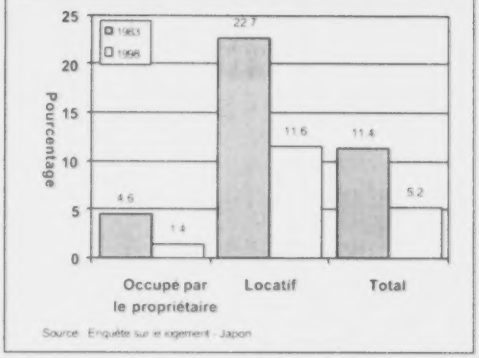
Pratiquement tous les logements japonais ont l'eau courante. Toutefois, seulement un peu plus de la moitié des logements ont le tout-à-l'égout.

De toute évidence, il y a eu d'importantes améliorations en ce qui concerne la superficie des logements et les services au cours des deux dernières décennies, mais les conditions d'habitation sont encore loin d'équivaloir aux normes canadiennes.

La plupart des logements répondent aux normes minimums

Selon les critères établis par le gouvernement, en 1998, 5,.2 % de tous les logements occupés ne répondaient pas aux « normes minimums ».

Logements en dessous des "normes minimums"
Japon, 1983 et 1998



Source : Enquête sur le logement - Japon

Tel qu'indiqué précédemment, il y a eu une amélioration progressive de la superficie et de la qualité du parc résidentiel depuis la guerre. La proportion de logements qui ne répondent pas aux normes minimums a diminué par rapport au pourcentage de 11,4 % enregistré en 1983.

La plupart des habitations qui ne répondent pas aux normes minimums sont des logements locatifs.

Au Japon, les normes minimums se rapportent à la superficie des logements et aux commodités et sont assez modestes par rapport aux normes canadiennes. La norme minimum de 18 mètres carrés pour la superficie nette d'un logement pour une personne seule équivaut à 194 pieds carrés. Les 39 mètres carrés prévus pour trois personnes correspondent à 420 pieds carrés.

Normes d'habitation minimums
Japon, 1996 - Programme quir quennal

Nombre d'occupants	Chambres	Cuisine/ s. à m.	Superficie nette par logement (m^2)**	Superficie nette par logement (m^2)***
1	1	K	7 5	18
1*	1	DK	15 0	25
2	1	DK	17 5	29
3	2	DK	25 0	39
4	3	DK	32 5	50
5	3	DK	37 5	56
6	4	DK	45 0	66

* Âge mur ou âge

** comprend chambre, cuisine et salle à manger

*** Comprend chambre, cuisine et salle à manger, toilette, s. de bains et placard, exclut balcon

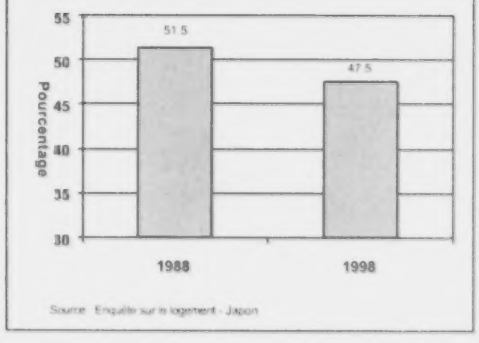
Source : Ministère de la Construction

Ces normes minimums étaient celles du 7e programme quinquennal (1996). Les normes établies pour les 5e et 6e programmes quinquennaux (1986 et 1993) ont été maintenues.

De nombreux Japonais sont insatisfaits de leur logement actuel

De nombreux ménages japonais sont insatisfaits de leur logement. Selon l'enquête sur l'habitation, 47,5 % des ménages étaient mécontents de leurs conditions de logement en 1998.

Gens mécontents de leurs conditions de logement (%)
Japon, 1988 et 1998

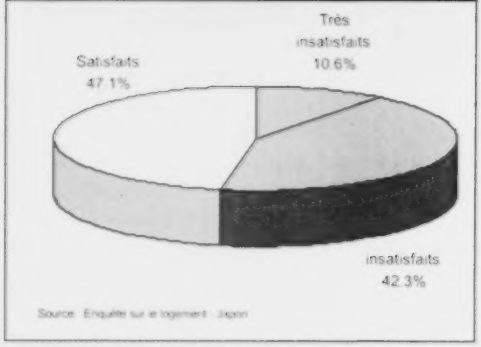


Source : Enquête sur le logement - Japon

La proportion de ménages insatisfaits n'a diminué que modestement par rapport aux 51,5 % qui s'étaient dits mécontents 10 ans plus tôt.

Les principaux facteurs de mécontentement étaient : l'insuffisance d'espace de rangement, l'insuffisance de l'insonorisation et de l'isolation, l'usure de la maison, l'aménagement de la cuisine et la superficie. Pour ce qui est de l'isolation et de l'insonorisation, par exemple, plus de 10 % des répondants se sont déclarés « très insatisfaits » et 42 % « insatisfaits » de leurs conditions de logement actuelles.

Plaintes concernant l'isolation et l'insonorisation
Japon, 1998



Source : Enquête sur le logement - Japon

Une enquête auprès des ménages désireux d'acquérir une nouvelle maison a révélé que la principale raison pour laquelle ils voulaient déménager était la superficie ou le nombre de pièces devenu insuffisant en raison de changements dans la situation du ménage – 92 % ont indiqué que le principal facteur était la disposition et la superficie du logement. Le manque d'espace de rangement, la durabilité et l'exposition au sud étaient d'autres facteurs clés. En moyenne, les acheteurs comptaient accroître la superficie de leur logement de près du tiers, soit de 105 à 136 mètres carrés.

Les autres problèmes de logement des ménages typiques dont dus au fait qu'environ 40 % des maisons japonaises ont leur façade sur des routes d'une largeur de moins de 4 mètres. Le temps nécessaire pour se rendre au travail est un autre

problème souvent cité : en 1998, le temps de déplacement moyen des travailleurs de la région métropolitaine de Tokyo était de près de 50 minutes et 15 % d'entre eux mettaient plus de 90 minutes à se déplacer entre le travail et la maison.

L'insatisfaction des Japonais à l'égard de leur logement peut être attribuée, en partie, à leur enrichissement et à leur exposition aux influences occidentales, telles des styles différents d'aménagement intérieur et extérieur. La pièce traditionnelle recouverte d'un tatami, qui illustre le mode de vie japonais, où l'on s'assoie sur le plancher est moins répandue dans la jeune génération. Beaucoup de gens adoptent la table et les chaises à l'occidentale et les changements dans l'aménagement intérieur qui accompagnent ce mode de vie.

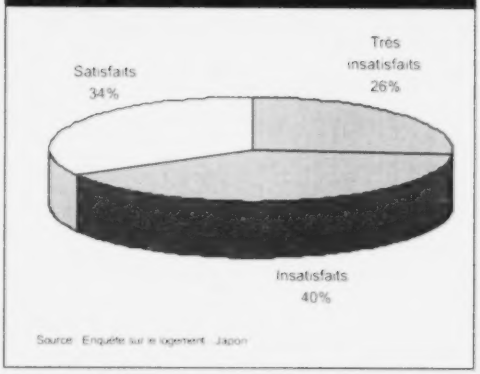
Récemment, l'Imported Housing Industries Organization a établi un système de qualification pour un « planificateur du mode de vie », une personne qualifiée pour conseiller les acheteurs de maisons sur le choix d'une décoration intérieure répondant à l'évolution du mode de vie. Parmi les conseils que pourrait donner ce planificateur du mode de vie pourrait être l'adoption de concepts plus ouverts dans les maisons et la préservation de la qualité de l'air intérieur.

Les aînés – une importante priorité

Un aspect important de la politique de logement (mis de l'avant dans le programme quinquennal actuel) consiste à veiller à ce que les aînés, qui sont de plus en plus nombreux, aient des habitations adaptées à leurs besoins et à la dégradation de leurs capacités physiques. Le nombre d'aînés est en augmentation au Japon et cette croissance se poursuivra au cours des années à venir.

Seulement le tiers des Japonais sont satisfaits des soins donnés à domicile aux aînés. Plus du quart d'entre eux sont « très insatisfaits ».

Logement des personnes âgées
Japon, 1998



Source : Enquête sur le logement, Japon

De toute évidence, la plupart des Japonais ne croient pas que leur maison est conçue ou équipée pour permettre aux personnes âgées d'y vivre confortablement.

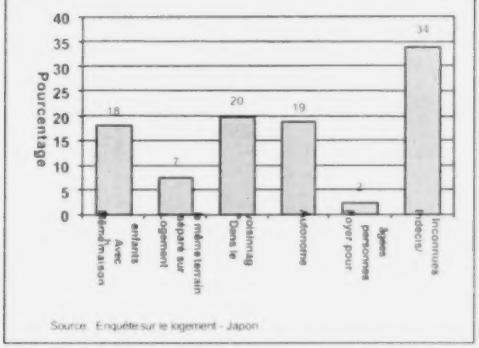
Le genre de rénovations requises pour répondre aux besoins des aînés consiste notamment à faciliter la circulation des fauteuils roulants et à supprimer les différences de niveaux de même qu'à ajouter des rampes pour faciliter le mouvement.

En 1989, le ministère de la santé et d'assistance sociale a formulé un plan d'or pour fournir des services de soins à domicile et des installations de soins aux aînés, afin de répondre à ce besoin grandissant. En 1994, un nouveau plan d'or a été établi pour accorder de meilleurs services à tous les aînés qui en ont besoin pour rester autonomes. En plus d'un important engagement financier pour la construction de nouveaux établissements (p. ex., des foyers de soins), le nouveau plan d'or vise à accroître l'accès des personnes âgées à des services comme des auxiliaires familiales, des infirmières visiteuses, des services de repas à domicile, des services de garde de jour et des systèmes d'appel d'urgence. Le plan prévoit également une déréglementation et un assouplissement de la réglementation pour répondre aux besoins des aînés.

Il semble que le plan d'or n'atteindra pas ses objectifs pour ce qui est d'augmenter le nombre d'établissements pour les aînés qui ont besoin de

soins, surtout dans les grands centres urbains, en raison du prix élevé des terrains.

Préférences relatives au logement des aînés Japon, 1998



Les préférences et les besoins des personnes âgées sont évidemment variés. Les conditions de vie que préfèrent les aînés dépendent de divers facteurs. Un grand nombre de personnes (le quart des répondants) aimeraient vivre à proximité de leurs enfants, dans la même maison ou sur le même terrain. Également, 20 % d'entre eux aimeraient résider dans le voisinage de leurs enfants et un nombre équivalent aimeraient mener une vie autonome. Rares sont les personnes âgées qui aimeraient vivre dans des foyers de soins ou des centres pour personnes âgées.

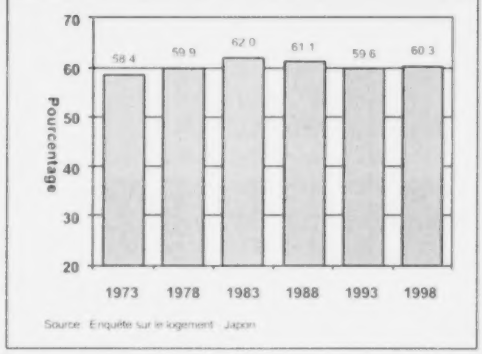
Les estimations présentées ci-dessus sous-estiment les préférences des aînés pour les diverses formes de conditions de vie. Environ le tiers des personnes âgées n'ont pas répondu à la question ou ont dit ne pas savoir qu'elle était leur préférence.

4.2 Propriété

La plupart des Japonais sont propriétaires de leur logement – peu de changements dans le taux de propriété global ces dernières années

Environ 60 % des ménages japonais sont propriétaires de leur logement. À part quelques légères fluctuations, le taux de propriété est resté à peu près le même depuis le début des années 70.

Taux de propriété Japon, 1973-1998



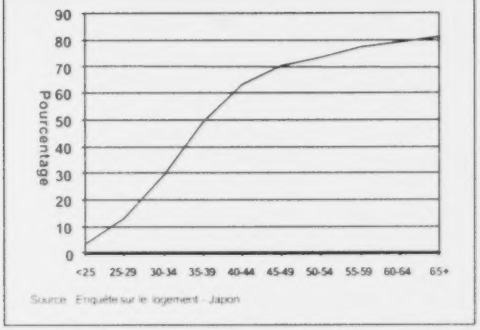
La majeure partie du parc de logements locatifs appartient à des intérêts privés. Seulement 13 % est la propriété du gouvernement (7 % du parc de logements total). Le reste appartient à des entreprises privées et à des particuliers, surtout pour être loué à des tiers; cependant, 10 % du parc locatif est la propriété d'entreprises qui louent des logements à leurs employés.

La proportion de logements qui sont occupés par leur propriétaire est beaucoup plus faible dans les grandes centres urbains (p. ex., 53 % dans la région de Tokyo en 1998) que dans les autres régions du pays.

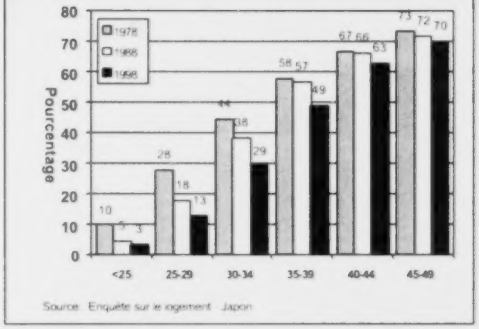
Baisse du taux de propriété chez les jeunes Japonais

Le pourcentage de propriétaires varie au cours du cycle de vie des ménages japonais, comme c'est le cas au Canada. Généralement, les Japonais commencent par être locataires. Lorsqu'ils arrivent à la trentaine, ils sont plus nombreux à devenir propriétaires et lorsqu'ils sont dans la quarantaine, plus de 60 % des ménages possèdent leur logement.

Taux de propriété selon l'âge du chef de ménage
Japon, 1998



Taux de propriété selon l'âge du Chef de ménage
Japon, 1978-1998



Bien que ce soit masqué par la stabilité relative apparente du taux de propriété qui se situe autour de 60 %, la proportion des moins de 50 ans qui sont propriétaires de leur logement a diminué. Chez les 25 à 29 ans (âge clé pour l'achat d'une maison), le taux de propriété est tombé de 28 % en 1978 à 13 % en 1998. Également, chez les 30 à 34 ans, la proportion de propriétaires a chuté de 44 % en 1978 à 29 % en 1998. À titre de comparaison, 55 % des ménages canadiens âgés de 30 à 34 ans sont propriétaires de leur logement.

Une des principales raisons pour laquelle les Japonais ont tendance à acheter une maison plus tard au cours de leur vie est son coût élevé par rapport à leur revenu. La plupart des Japonais finissent par devenir propriétaires, parfois par héritage. À l'âge de 60 ans, 80 % des ménages japonais sont propriétaires de leur logement. Ce taux est un peu plus élevé que le taux comparable de 75 % pour le Canada.

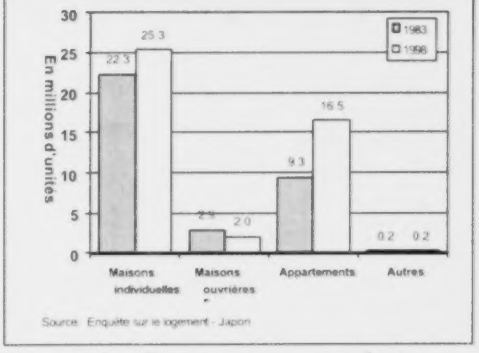
La baisse du pourcentage de propriétaires enregistrée entre 1978 et 1998 est moins marquée pour les ménages qui approchent de la cinquantaine (sans doute en partie parce que leurs parents leur ont légué une propriété à leur décès).

4.3 Types de logements

Surtout des maisons, mais la proportion d'appartements est en hausse

Les maisons individuelles (la définition japonaise comprend les maisons comprenant deux logements) représentaient 58 % du parc de logements occupés en 1998, contre 64 % en 1983. Les maisons de ville représentaient moins de 5 %, contre 8 % en 1983.

Logements occupés, par catégorie
Japon, 1983 et 1998



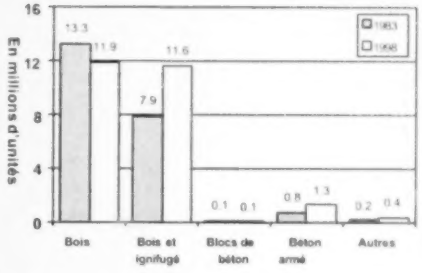
La proportion d'appartements est en forte croissance étant passée de 27 % en 1983 à 38 % en 1998.

Dans les régions métropolitaines, qui représentent environ la moitié de l'ensemble du parc de logements japonais, les maisons individuelles et les appartements sont à peu près à égalité. Dans les autres régions, la proportion de maisons individuelles surpasse celle des appartements.

Les maisons individuelles sont surtout construites en bois et les appartements surtout en béton

Les maisons de bois constituent la majeure partie du parc de maisons individuelles, soit 23,5 millions de maisons en 1998 sur un nombre total de 25,3 millions de maisons individuelles occupées. Les acheteurs s'orientent de plus en plus vers les maisons de bois ignifugé.

Maisons individuelles occupées, par type de construction
Japon, 1983 et 1998



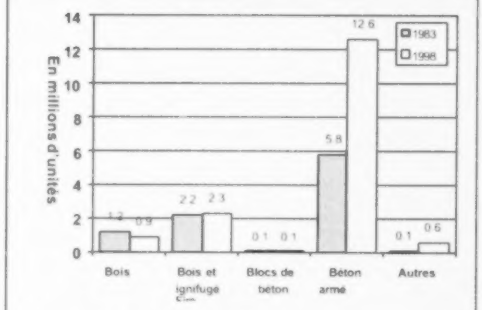
Source: Enquête sur le logement - Japon

Il y a également eu une augmentation du nombre de maisons individuelles construites en béton. La technologie des murs de béton à haute tension est utilisée dans ces maisons. Les autres types de maisons en progression font surtout appel aux systèmes à panneaux d'acier de faible épaisseur.

Les appartements sont surtout construits en béton. Le nombre d'appartements en béton a plus que doublé entre 1983 et 1998 et d'après les tendances récentes, cette progression se poursuivra au cours des années à venir.

Un bon nombre d'appartements (3,2 millions en 1998) sont construits en bois. Comme pour les maisons individuelles, on s'oriente de plus en plus vers les immeubles d'appartements en bois ignifugé.

Appartments occupés, par type de construction
Japon, 1983 et 1998



Source: Enquête sur le logement - Japon

Les autres types d'appartements en progression sont surtout construits en acier. Les immeubles d'appartements à trois étages sont le principal marché cible pour les maisons préfabriquées en acier de faible épaisseur.

4.4 Logements reconstruits

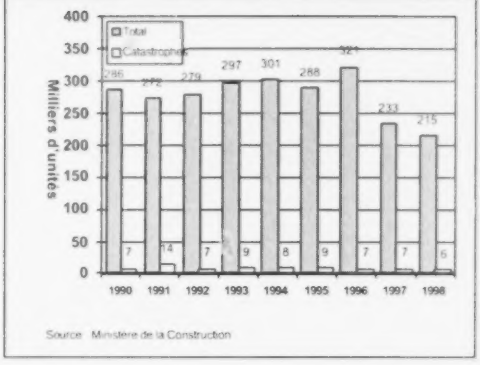
Un élément clé du parc de logements japonais

Une différence importante entre le marché de l'habitation japonais et nord-américain est la taille du marché des logements reconstruits au Japon. Il s'agit de logements neufs construits à l'emplacement de vieux bâtiments qui ont été démolis. La démolition de vieux logements atteignait en moyenne 300 000 unités par an entre 1993 et 1996. Il y a eu moins de démolitions en 1997 et 1998, probablement en raison du ralentissement des mises en chantier.

Moins de 10 000 logements sont démolis chaque année à la suite de catastrophes (p. ex., incendie, inondations et tremblements de terre). La plupart sont démolis délibérément pour permettre la

construction d'un logement plus approprié. Dans certains cas, le terrain peut être divisé pour accueillir des logements supplémentaires.

Démolitions d'habitations
Japon, 1990-1998



Source : Ministère de la Construction

Les données sur les démolitions sous-estiment peut-être la perte de logements au Japon. Par exemple, les pertes résultant de catastrophes semblent suspectes. Le tremblement de terre de Hanshin Awaji, en 1996, qui a causé la mort de 6 300 personnes aurait (selon JETRO) détruit complètement ou partiellement 200 000 logements dans la préfecture de Hyogo.

Le grand nombre de démolitions est imputable à divers facteurs. Un facteur très important est le grand nombre de logements relativement petits et mal construits qui ont été bâtis pour faire face à la crise du logement qui a suivi la Seconde Guerre mondiale. Ces habitations ont maintenant plus de 40 ans d'existence et un grand nombre d'entre elles sont en très mauvais état et ne correspondent pas aux normes de confort qu'attendent les consommateurs japonais d'aujourd'hui.

Un autre facteur important est le prix extrêmement élevé des terrains dans les centres urbains du Japon. La maison proprement dite ne vaut qu'une fraction de la valeur des terrains à bien des endroits.

Un autre facteur est le cycle de vie relativement court des habitations par rapport à d'autres pays. Au Japon, les maisons sont reconstruites (c.-à-d., démolies et remplacées) en moyenne tous les 25 à 30 ans.

La réforme récente de l'utilisation des terrains et l'augmentation de la superficie des logements dans les centres urbains incitent également davantage les propriétaires à démolir pour reconstruire.

Déductions d'impôt pour les maisons neuves

La fiscalité incite aussi les Japonais à démolir pour reconstruire. Des déductions d'impôt spéciales sont offertes aux personnes qui achètent une maison neuve; ces déductions ne sont pas accordées à ceux qui achètent une maison ancienne.

Les déductions de l'impôt sur le revenu correspondent à un pourcentage de la valeur du prêt hypothécaire. Pour stimuler l'activité dans le secteur de l'habitation, les déductions ont été portées temporairement à un montant maximum de 500 000 ¥ (environ 6 000 $ CAN) pour les six premières années, 375 000 ¥ de la septième à la onzième année et 250 000 ¥ de la douzième à la quinzième année. Jusque-là, la déduction maximum était de 350 000 ¥ pour les trois premières années et 250 000 ¥ de la quatrième à la sixième année. Aucune déduction n'est accordée pour les années ultérieures.

Impôt sur le revenu annuel maximum
Déductions pour les maisons neuves

	Avant (000¥)	Maintenant (000¥)
Premiers 3 ans	350	500
3 à 6 ans	250	500
7 à 11 ans	Zero	375
12 à 15 ans	Zero	250

Au cours de la période de 15 ans visée, le montant maximum des déductions d'impôt accordées pour une maison neuve se chiffre à 5 875 000 ¥ (environ 70 000 $ CAN). Ces plafonds sont consentis pour une maison qui fait l'objet d'un prêt de 500 millions de ¥. Un logement plus modeste (typique), qui fait l'objet

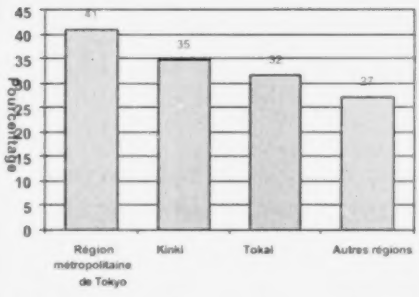
d'un prêt hypothécaire de 40 millions de ¥ donnera droit à une déduction maximum de 470 000 ¥ sur cette période de 15 ans.

Les déductions s'appliquent à compter d'avril 1999 pour les propriétaires qui déménagent dans une maison avant la fin de 2000. Elles visent à stimuler la construction de logements neufs et à améliorer le parc résidentiel. Elles ne sont pas accordées pour l'achat d'un logement âgé de plus de 25 ans (20 ans pour les maisons de bois non ignifugé).

Davantage de reconstruction dans les régions urbaines

La reconstruction représente en moyenne entre 27 % et 41 % des nouveaux logements au Japon, selon la région.

Incidence de la reconstruction d'habitations
Japon, 1998



Source: Ministère de la construction

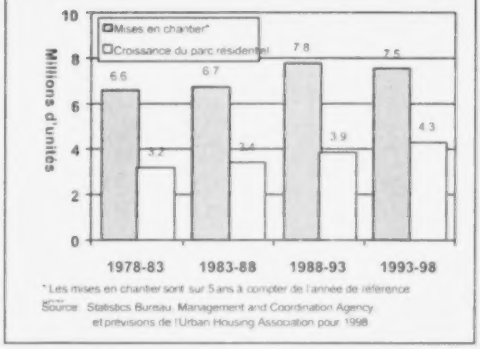
Dans la région métropolitaine de Tokyo, la forte densité démographique, la reconstruction représentait 41 % des mises en chantier en 1998. Environ le tiers des nouveaux logements occupés par leur propriétaire ont été reconstruits dans la région de Kinki (autour d'Osaka et de Kyoto) de même que la région de Tokai. Dans d'autres régions du Japon, la reconstruction constituait 27 % du total.

En raison de la reconstruction, la croissance du parc de logements est inférieure à celle des mises en chantier

En raison du grand nombre de maisons démolies et reconstruites, la croissance annuelle du parc de logements a été nettement inférieure au nombre de nouveaux logements construits. Au cours de la période 1978-1998, cette croissance a été seulement légèrement supérieure à la moitié du nombre de mises en chantier.

Au cours de la période de cinq ans allant de 1993 à 1998, le parc de logements (y compris les logements inoccupés) s'est élargi de 4,3 millions d'habitations. Cela équivalait à 57 % du volume total de mises en chantier au cours de cette période (7,5 millions de logements).

Mises en chantier et croissance du parc résidentiel
Japon, 1978-1998



* Les mises en chantier sont sur 5 ans à compter de l'année de référence

Source: Statistics Bureau, Management and Coordination Agency et prévisions de l'Urban Housing Association pour 1998

La situation est très différente au Canada où l'accroissement du parc résidentiel correspond d'assez près au nombre de nouveaux logements construits étant donné que le nombre de démolitions est relativement limité.

5 LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

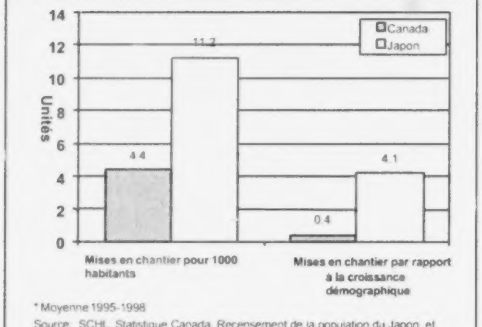
5.1 Mises en chantier résidentielles

Haut niveau de mises en chantier résidentielles par rapport à la population

Tel qu'indiqué dans l'introduction, le volume moyen annuel de mises en chantier était à peu près le même au Japon qu'aux États-Unis, ces dernières années. C'est le cas, même si le nombre total d'habitants et la croissance démographique annuelle sont nettement inférieurs au Japon.

Le niveau relativement élevé de mises en chantier au Japon se constate si l'on compare les mises en chantier avec la population *totale* et la *croissance* démographique.

Mises en chantier annuelles et population - Canada et Japon



* Moyenne 1995-1998

Source: SCHL, Statistique Canada, Recensement de la population du Japon, et Ministère de la construction du Japon

Au Japon, il y a eu chaque année en moyenne plus de 11 mises en chantier pour 1 000 habitants entre 1995 et 1998. C'est plus que deux fois et demi le niveau canadien (4,4 mises en chantier pour 1 000 habitants).

Pour ce qui est des mises en chantier par rapport à la *croissance* démographique (1995-1998), le Japon a eu en moyenne 4,1 mises en chantier pour chaque personne supplémentaire contre 0,4 pour le Canada..

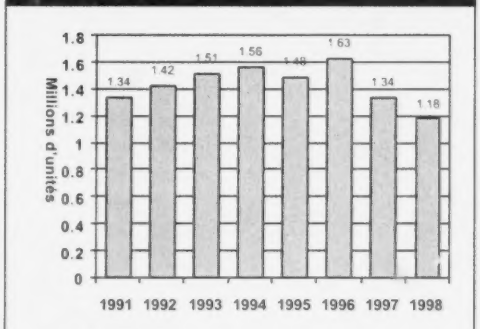
Comme nous l'avons vu au chapitre 4, le niveau très élevé de mises en chantier par rapport à la population (et à la croissance démographique) est en partie attribuable au grand nombre de démolitions et de reconstructions au Japon par rapport aux autres pays. Le très faible niveau de croissance démographique est également un facteur.

Déclin des mises en chantier de 1996 à 1998

Le nombre de mises en chantier a diminué en 1997 et 1998, en raison de l'affaiblissement de l'économie nippone. En 1998, il n'y a eu que 1,18 million de mises en chantier, soit bien en dessous du chiffre de 1,42 à 1,63 million enregistré chaque année de 1992 à 1996.

En 1998, le nombre de mises en chantier a été le plus bas enregistré au Japon depuis le début des années 80. Il avait déjà été faible en 1997, soit de 1,34 million seulement, le même niveau qu'au cours de l'année qui a suivi l'éclatement de l'économie en 1991. De 1987 à 1990, les mises en chantier ont atteint en moyenne un chiffre annuel de 1,68 million.

Nombre total de mises en chantier résidentielles Japon, 1991-1998



Source: Ministère de la construction

Après 1991, il y a eu une reprise des mises en chantier qui ont atteint 1,63 million d'unités en 1996 avant de baisser de nouveau en 1997 et 1998. Le haut niveau de 1996 peut être attribué à plusieurs facteurs dont la reconstruction qui a suivi le tremblement de terre de Hanshin Awaji. Un autre facteur qui explique l'augmentation de 1996 et la baisse de 1997 a été une majoration de la taxe à la consommation, de 3 % à 5 % en avril 1997.

Perspectives concernant les mises en chantier

Suite à la chute brutale du nombre de mises en chantier en 1998, le gouvernement japonais a cherché à stimuler la demande au moyen de stimulants importants, notamment :

- L'expansion des prêts de la GHLC et une baisse des taux d'intérêt pour ces prêts; et
- Des mesures fiscales temporaires pour les acheteurs de maisons neuves.

Ces programmes ont été conçus pour créer une demande de logements supplémentaires de 300 000 unités. En novembre 1999, le gouvernement a annoncé un nouveau programme de stimulation économique visant à réduire le chômage qui comprenait 100 000 prêts supplémentaires de la GHLC pour l'habitation.

Les efforts déployés par le gouvernement pour stimuler la demande de logements se heurtent à l'incertitude qu'éprouvent un grand nombre d'acheteurs potentiels quant à leurs perspectives d'emploi futur et à leurs craintes de contracter un prêt hypothécaire à long terme. Dans le climat économique actuel, de nombreuses entreprises doivent réduire leurs installations et leurs effectifs. Les emplois qui durent toute une vie et qui s'accompagnent de hausses de salaire régulières sont des choses du passé tandis que les mises à pied et les systèmes de rémunération au rendement deviennent de plus en plus répandus.

On craint également que, même si les taux d'intérêt hypothécaire sont maintenant très bas, ils augmentent lorsque le prêt sera renouvelé. La GHLC a récemment augmenté son taux de 2,6 % à 2,8 %. De plus, étant donné que le prix des maisons et des terrains continue de baisser, il y a de bonnes chances pour que les prix soient plus bas à l'avenir et il n'est donc pas urgent d'acheter maintenant, malgré les dispositions fiscales et les taux d'intérêt favorables.

Enfin, comme une grande proportion de la demande de logements neufs est constituée de logements reconstruits, de nombreux acheteurs potentiels conservent simplement leur logement actuel (même s'il n'est pas idéal) en attendant des conditions économiques meilleures pour prendre un engagement à long terme. La réduction du nombre de démolitions, ces deux dernières années, prouve que beaucoup de gens choisissent cette solution.

Mises en chantier prévues pour 1999 et les années ultérieures

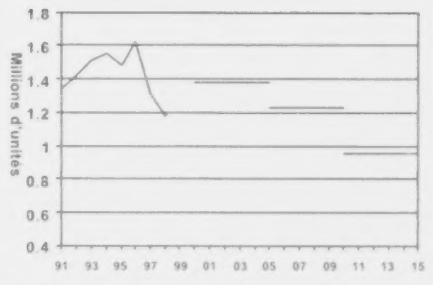
En 1999, le nombre de mises en chantier devraient atteindre 1,23 million d'unités. Pour l'an 2000, les prévisions vont de moins de 1,2 million à plus de 1,3 million. Le niveau réel de mises en chantier dépendra de la performance économique et des futures initiatives que le gouvernement prendra pour stimuler la demande. On craint que les programmes de stimulants aient fait gonfler le nombre de mises en chantier en 1999 aux dépens des années ultérieures.

Selon un rapport de Nikkei, les probabilités sont les suivantes en ce qui concerne les scénarios possibles pour 2000 :

- Moins de 1,2 million de mises en chantier (30 %) – l'activité diminuant après la fin des programmes d'incitatifs.
- Environ 1,2 million (60 %) – sous l'effet d'une prolongation des réductions d'impôt.
- Plus de 1,3 million (10 %) – si l'amélioration de l'économie est plus importante que prévue.

À plus long terme, le nombre moyen de mises en chantier devrait augmenter au début du nouveau millénaire et il diminuera après 2005.

Mises en chantier
Japon, 1991-2015



Source : Ministère de la construction et prévisions de la Housing Research Foundation

Selon la Housing Research Foundation, de 2000 à 2005, les mises en chantier atteindront un chiffre moyen annuel de 1,38 million. Elles devraient ensuite retomber à 1,23 million d'unités entre 2006 et 2010, et à 950 000 de 2011 à 2015. Les autres prévisions à long terme font état des mêmes tendances en ce qui concerne les mises en chantier.

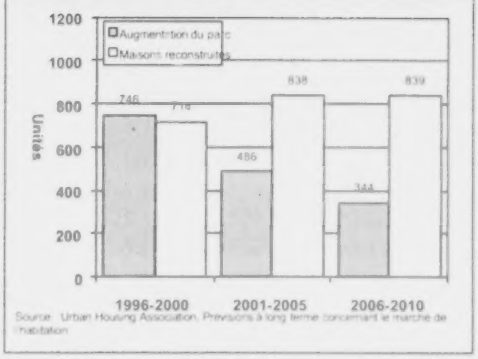
Tel qu'indiqué au paragraphe 2.2, le vieillissement de la population japonaise et le faible taux de natalité annoncent un déclin à long terme de la demande de logements.

Selon le programme quinquennal actuel du gouvernement, de 1996 à 2000, les mises en chantier devaient atteindre un chiffre annuel moyen de 1,46 million. Étant donné le faible volume de mises en chantier enregistré ces deux dernières années et le manque de vigueur continu du marché auquel on s'attend pour cette année, il est évident que ces prévisions ne seront pas atteintes. Jusqu'à la fin de 1999, les mises en chantier annuelles se seront chiffrées à environ 1,35 million en moyenne.

Les prévisions supposent une croissance importante des reconstructions

Le déclin à long terme prévu pour ce qui est des mises en chantier au Japon s'accompagne d'un phénomène encore plus intéressant, à savoir la chute spectaculaire de la croissance annuelle du parc de logements. Selon les prévisions de la Urban Housing Foundation, le nombre de logements reconstruits devrait *augmenter* jusqu'en 2010, tandis que la croissance annuelle du parc diminuera au fur et à mesure que la croissance démographique se stabilisera.

Mises en chantier annuelles prévues
Japon, 1996-2010



Source : Urban Housing Association, Prévisions à long terme concernant le marché de l'habitation

Pour ce qui est du nombre total de mises en chantier, ces prévisions sont un peu plus faibles que celles de la Housing Research Foundation; elles fournissent toutefois des renseignements supplémentaires sur les composantes de ces prévisions. Selon la Urban Housing Association, les mises en chantier requises pour faire face aux tendances démographiques tomberont de 746 000 unités entre 1996 et 2000 à 486 000, entre 2001 et 2005, et à 344 000 seulement entre 2006 et 2010. Par contre, les mises en chantier de logements reconstruits devraient passer de 714 000 unités au cours de la période actuelle à 838 000-839 000 unités annuellement, entre 2001 et 2010.

Si le nombre de reconstructions diminuait, il est évident que le niveau total des mises en chantier pourrait se situer nettement en dessous des

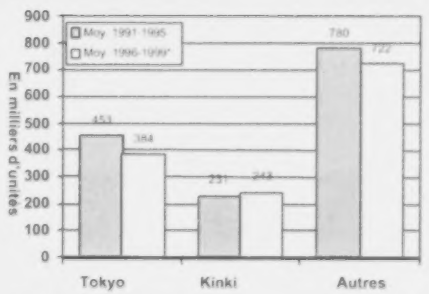
chiffres prévus. Tel qu'indiqué, la forte proportion de maisons reconstruites au Japon est imputable au cycle de vie relativement court (25 à 30 ans) de la plupart des logements. Avec l'amélioration de la qualité des habitations, il est possible que le nombre de reconstructions ne soit pas aussi important que les prévisions le supposent.

5.2 Mises en chantier par région et par type de logement

Plus du quart des mises en chantier dans la région de Tokyo

Plus de 30 % des mises en chantier moyennes annuelles entre 1991 et 1995 se situaient dans la région de Tokyo. Cette proportion devrait être légèrement inférieure (28 %) pour la période 1996 à 1999. Cela correspond à peu près à la proportion du parc total de logements qui se trouve dans la région de Tokyo.

Mises en chantier annuelles par région
Japon, 1991-1999



* 1998, 1999 : moyenne estimative
Source : Ministère de la construction

La région de Kinki (entourant Osaka et Kyoto) a enregistré 16 % du nombre total de mises en chantier au Japon au cours de la période allant de 1991 à 1995. La part de Kinki a augmenté ces dernières années et devrait atteindre 18 % des mises en chantier de 1996 à 1999.

Prises ensemble, les régions de Tokyo-Osaka-Nagoya représentent environ la moitié du nombre total de mises en chantier. Néanmoins, malgré la prédominance de ces centres, étant donné le grand nombre de mises en chantier, l'activité est également importante dans les petites villes. Dans l'île de Hokkaido, au nord du pays, par exemple, il y a eu chaque année entre 47 000 et 90 000 mises en chantier au cours des années 90.

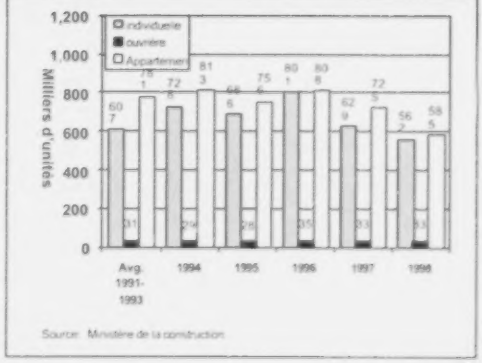
Hokkaido et les autres régions nordiques de Tohoku et Hokuriku ont un climat plus froid que le reste du pays et s'apparentent davantage à certaines régions du Canada. C'est dans ces régions que l'utilisation de matériaux de construction isolés est la plus forte.

Des renseignements supplémentaires sur les diverses régions du Japon sont présentés dans l'annexe.

Les appartements représentent plus de la moitié du nombre total de mises en chantier

Les appartements représentent une proportion beaucoup plus importante des mises en chantier résidentielles au Japon qu'au Canada. Depuis 1991, les appartements constituent plus de la moitié des mises en chantier au Japon.

Mises en chantier totales, par catégorie
Japon, 1991-1998



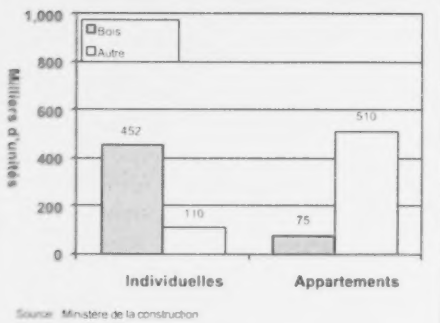
Source : Ministère de la construction

La plupart des autres logements construits sont des maisons individuelles (un ou deux logements), et les maisons en rangée ne constituent qu'une faible proportion du total.

La plupart des maisons individuelles sont construites en bois

Les maisons individuelles sont surtout construites en bois alors que la plupart des appartements sont bâtis avec d'autres types de matériaux, mais surtout du béton.

Mises en chantier par type de matériau
Japon, 1998



Source : Ministère de la construction

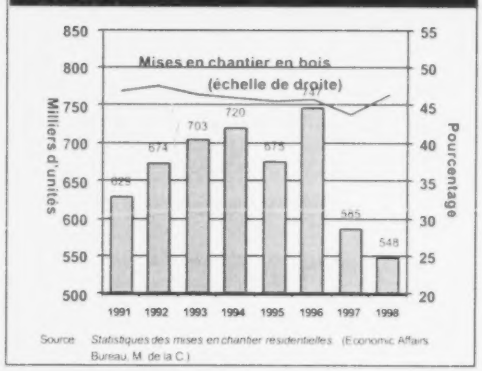
Même s'ils ne représentent qu'une faible fraction du total, les appartements construits en bois intéressent de plus en plus les Japonais qui investissement dans des logements locatifs.

Le régime fiscal nippon accorde un amortissement accéléré pour les immeubles en bois (24 ans) par opposition aux immeubles construits avec d'autres types de matériaux (60 ans). Autrement dit, les déductions d'impôt initiales pour les immeubles en bois sont plus importantes. D'autre part, lorsqu'on utilise des matériaux et des plans nord-américains, le produit fini se loue généralement à un loyer plus élevé que les immeubles d'appartements construits avec d'autres matériaux que du bois.

La plupart des maisons de bois sont traditionnelles, mais la maison à ossature en 2x4 gagne du terrain

Les mises en chantier de maisons de bois (individuelles et en copropriété) se sont chiffrées à 548 000 unités en 1998, soit 46 % du total. Selon la tendance générale, le nombre de mises en chantier de maisons à ossature de bois a diminué depuis son niveau record de 747 000 en 1996 et a été en deçà d'une moyenne annuelle de 680 000 unités entre 1991 et 1995. La proportion des mises en chantier totales est restée relativement stable, aux alentours de 45 %.

Mises en chantier totales
Japon, 1991-1998



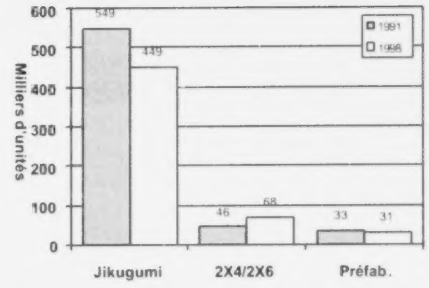
Source : *Statistiques des mises en chantier résidentielles* (Economic Affairs Bureau, M. de la C.)

Le secteur des maisons de bois se divise en trois catégories :

- La maison de bois japonaise traditionnelle (Jikugumi);
- La maison à ossature en 2x4;
- La maison préfabriquée.

Les maisons Jikugumi (poteaux et poutres) ont la part du lion des mises en chantier des maisons de bois au Japon, soit plus 80 % en 1998. Néanmoins, cette part du marché s'est rétrécie dans les années 90. En 1991, par exemple, les maisons Jikugumi représentaient 87 % des mises en chantier de maisons de bois.

Mises en chantier de maisons de bois par type Japon, 1991 et 1998



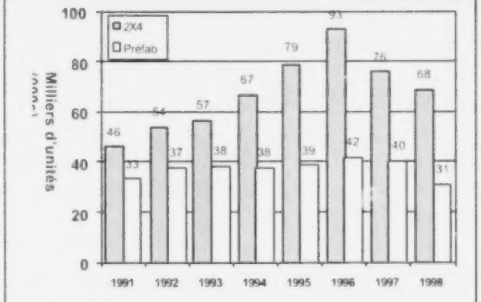
Source : *Statistiques des mises en chantier résidentielles* (Economic Affairs Bureau, M. de la C.)

La réduction du marché des Jikugumi est surtout attribuable à la progression des maisons construites en 2x4 qui sont passées de 46 000 mises en chantier en 1991 à 68 000 mises en chantier en 1998. Les observateurs de l'industrie attribuent le déclin de la maison Jikugumi au pouvoir de commercialisation plus important des grands constructeurs d'habitations (dont un grand nombre construisent en 2x4) par opposition aux petits constructeurs qui construisent surtout des maisons Jikugumi.

La qualité de plus en plus reconnue des maisons en 2x4, leur résistance relative aux tremblements de terre et le fait que leur construction exige moins de main-d'oeuvre qualifiée sont des caractéristiques positives pour ce type d'habitation.

Les maisons préfabriquées en bois ont légèrement accru leur part du marché entre 1991 et 1997, mais pas au même rythme que les maisons en 2x4. Entre 1992 et 1997, les mises en chantier de maisons de bois préfabriquées ont commencé à atteindre des chiffres situés entre 37 000 et 42 000.

Mises en chantier, maisons de bois en 2X4 et préfabriquées, Japan, 1991-1998



Source : *Statistiques des mises en chantier résidentielles* (Economic Affairs Bureau, M. de la C.)

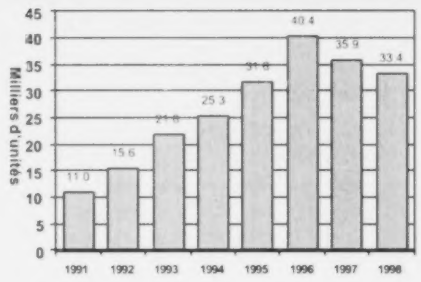
En 1997-1998, les mises en chantier de maisons en 2x4 ont baissé pour la première fois depuis 1991. Elles sont tombées d'un sommet de 93 000 en 1996 à 76 000 en 1997 puis 68 000 en 1998. Les maisons de bois préfabriquées ont perdu encore plus de terrain, retombant en dessous du niveau de 1991.

La réduction des mises en chantier de maisons en 2x4 et de maisons de bois préfabriquées correspond au déclin global de l'activité dans le secteur de l'habitation. Toutefois, selon certaines sources du marché, la contraction (beaucoup plus importante) du secteur des maisons Jikugumi a libéré de la main-d'oeuvre et des matériaux, ce qui s'est traduit par une perte de compétitivité pour les constructeurs de maisons en 2x4 et de maisons préfabriquées.

Augmentation du nombre de mises en chantier de maisons de bois à trois étages

Le nombre de mises en chantier de maisons de bois à trois étages a largement augmenté depuis le début des années 90, bien qu'il ait diminué également en 1997 et 1998. La popularité croissante de ce type d'habitation au but des années 90 est surtout attribuable aux changements apportés au code du bâtiment.

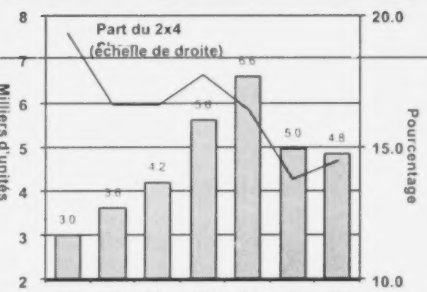
Mises en chantier de maisons de bois à trois étages, Japan, 1989-1998



Source: Ministère de la Construction, Bureau du logement, Japan 2X4 Association

La plupart de ces maisons de bois à trois étages sont individuelles; toutefois, la construction en 2x4 ne représente qu'une proportion relativement faible étant donné qu'elle s'est limitée à 4 800 maisons en 1998 (15 % du total).

Mises en chantier de maisons de 3 étages en 2x4 Japon, 1991-1998



Source: Ministère de la Construction, Bureau du logement, Japan 2X4 Association

Le nombre de mises en chantier d'habitations à trois étages construites en 2x4 a progressé entre 1991 et 1996 passant de 2 500 à 6 660 unités. Le déclin de l'activité dans l'ensemble du secteur de l'habitation a également entraîné une baisse des mises en chantier de ce type de bâtiment. Toutefois, la proportion de maisons de bois à trois étages construites en 2x4 a également rétréci, passant de 16 à 18 % au début et au milieu des années 90, à moins de 15 % en 1997 et 1998.

5.3 L'industrie de l'habitation

Les grands constructeurs accaparent une part importante du marché, mais il y a aussi un grand nombre de petites et moyennes entreprises

Selon l'enquête Nikkei annuelle sur le logement, les 10 plus grandes entreprises de construction résidentielle du Japon ont bâti plus de 240 logements (environ 18 % des mises en chantier en 1997, la dernière année pour laquelle des données ont été compilées.

Sekisui House, Sekisui Chemical, Misawa Homes et Daiwa House étaient les quatre constructeurs les plus importants. À eux quatre, ils ont bâti près de 170 000 logements. Ces entreprises se spécialisent toutes dans la construction de maisons préfabriquées en acier et panneaux.

En plus de ces très grandes entreprises, il y a de nombreuses petites et moyennes entreprises de construction au Japon. Au total, plus de 568 500 sociétés étaient enregistrées aux termes de la législature japonaise sur la construction d'immeubles en 1998. Les PME assurent plus de 70 % de la construction d'immeubles au Japon.

Environ la moitié des constructeurs de maisons Jikugumi ont moins de cinq employés.

La structure est la même pour le secteur des maisons en 2x4. En 1999, l'association regroupant les consommateurs de ce type d'habitation comptait près de 900 membres :

- 26 entrepreneurs ont construit plus de 500 maisons;
- 50 entrepreneurs ont construit entre 50 et 500 maisons;
- 272 entrepreneurs ont construit entre 10 et 50 maisons;
- 354 entrepreneurs ont construit moins de 10 maisons.

Ces estimations ne sont pas tout à fait exactes étant donné qu'elles se fondent sur les rapports des entreprises membres et que les frais d'adhésion annuels sont fonction du nombre de maisons construites. Certaines grandes entreprises peuvent gonfler leurs chiffres (pour se faire valoir) tandis que des petits entrepreneurs peuvent essayer de réduire leurs frais d'adhésion en déclarant un chiffre inférieur à leur nombre réel de mises en chantier.

Promotion d'une industrie du bâtiment plus professionnelle

Le ministère de la Construction a mis sur pied plusieurs programmes visant à rationaliser le secteur de l'habitation. Ces programmes visent principalement les petites et moyennes entreprises de construction et ont l'appui de la Japan 2x4 Association et du Japan Housing and Wood Technology Centre.

Les programmes de rationalisation ont pour but de réduire le coût du logement en cherchant à améliorer la gestion de la construction, les systèmes d'approvisionnement et le franchisage.

Les changements actuellement apportés aux méthodes commerciales mettent l'accent sur la transparence et l'efficacité. L'adoption des méthodes comptables internationales dans les entreprises exigera une plus grande reddition de comptes et davantage de responsabilité de la part des dirigeants, ce qui pourrait entraîner un gain d'efficacité et une meilleure planification dans les grandes entreprises. Ces dernières opposeront une concurrence plus serrée aux petits constructeurs.

La certification ISO 9000 se répand chez les constructeurs locaux. Au départ, les grandes entreprises ont recherché cette accréditation parce que le ministère de la Construction comptait l'inclure dans ses exigences pour les appels d'offre concernant les ouvrages publics. Plus de 600 entrepreneurs généraux possèdent la certification ISO 9000 et les entrepreneurs locaux qui y sont associés cherchent à l'obtenir à leur tour.

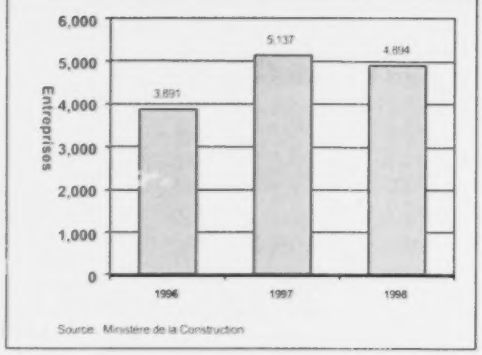
La plupart des entreprises de construction demandent la certification ISO 9001 (qui couvre l'ensemble du processus, soit la soumission, la conception, la construction et les services connexes) ou ISO 9002 (excluant la conception).

Les constructeurs locaux peuvent se servir de la certification ISO pour se faire valoir comme des constructeurs soucieux de la qualité travaillant de façon transparente et efficace.

Une période difficile pour les entreprises de construction

Le ralentissement de la construction au Japon a augmenté le nombre de faillites chez les entrepreneurs.

Faillites d'entreprises de construction Japon, 1996-1998



Source: Ministère de la Construction

En 1997, il y a eu une augmentation de 33 % des faillites dans le secteur de la construction. Plus de 5 100 entreprises ont été touchées. En 1998, ce nombre a légèrement diminué, tombant à un peu moins de 4 800 faillites.

Le grand nombre de faillites est certainement imputable en partie au déclin de l'activité générale dans le secteur de la construction et pas seulement à la diminution des mises en chantier. Parmi les autres facteurs probables figurent l'accroissement de la concurrence résultant de la déréglementation et le resserrement du crédit accordé aux entreprises de construction en raison des pratiques de prêt plus restrictives des

banques japonaises et des effets des mauvaises créances (une conséquence de la crise économique).

Pénurie future de main-d'oeuvre qualifiée

Selon les prévisions du ministère du travail, il pourrait y avoir une pénurie de travailleurs de la construction, en supposant que l'activité dans ce secteur atteigne les niveaux prévus.

Le nombre de travailleurs de la construction devrait baisser de 6,6 millions en 1998 à 6,2 millions en 2010. Une pénurie éventuelle de main-d'oeuvre aura sans doute davantage de répercussions sur le secteur des maisons Jikugumi étant donné qu'il dépend davantage de la qualité de la main-d'oeuvre. Les compétences requises pour ériger une maison construite en 2x4 sont moindres que pour la construction de maisons Jikugumi, ce qui devrait avoir des répercussions positives pour la construction en 2x4.

Pour faire face à la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée, un bon nombre de grandes entreprises de construction résidentielle ont établi leurs propres installations de formation afin d'être certaines de disposer de main-d'oeuvre qualifiée. D'autres entreprises augmentent la proportion de composantes usinées qu'elles utilisent afin de réduire les coûts de main-d'oeuvre et de contrôler la qualité.

5.4 Rénovation

Le marché de la rénovation, relativement petit, devrait s'élargir

Les rénovations et réfections sont un concept relativement nouveau étant donné que, tel qu'indiqué ci-dessus, la plupart des logements sont démolis et reconstruits au bout de 25 à 30 ans.

Le montant total consacré aux rénovations se chiffrait à 7,3 billions de ¥ en 1995 (plus de 85 milliards de $ CAN), selon l'évaluation du ministère de la Construction. C'est un montant important, mais qui représente moins de 10 % des sommes consacrées à la construction de maisons neuves cette année.

Le ministère de la Construction s'efforce énergiquement de promouvoir la rénovation du parc de logements. Des organismes ont également été créés spécialement pour promouvoir la rénovation, surtout dans les ensembles de logements locatifs et en copropriété. Il s'agit d'organismes comme le Japan Reform Centre et le Mansion Reform Promotion Council.

Le fait qu'une vaste proportion du parc de logements publics ne répond pas aux normes minimums est l'une des raisons pour lesquelles le gouvernement cherche à promouvoir la rénovation. Bien entendu, il revient moins cher de rénover les immeubles âgés (surtout des appartements) que de les démolir pour les reconstruire.

Un autre facteur est l'amélioration de la qualité du parc résidentiel. Les logements (relativement petits et mal construits) qui ont été bâtis au début de l'après-guerre ont été graduellement remplacés par des logements plus grands, construits avec de meilleurs matériaux et de meilleurs méthodes. Il est plus logique d'entretenir régulièrement et de rénover ces logements plus modernes que de les démolir et de les remplacer étant donné qu'ils peuvent avoir un cycle de vie beaucoup plus long que la plupart des habitations de l'après-guerre.

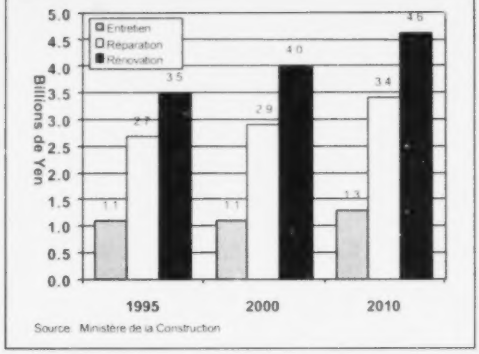
Le ministère de la Construction cherche également à promouvoir la rénovation de façon à attendre ses objectifs en ce qui concerne l'amélioration de l'efficacité énergétique, de l'utilisation de la superficie et des commodités des logements existants.

Les objectifs du programme quinquennal d'habitation (le septième) sont davantage dirigés vers la rénovation que ce n'était le cas par le passé. De plus, la GHLC et les banques accordent maintenant des prêts pour la

rénovation aux mêmes conditions que pour les logements neufs.

Les prévisions sur le secteur de la construction *Shin Kensetsu Sijyou no Shourai Yosoku* prévoient quelle sera l'activité dans le secteur de la rénovation au Japon.

Dépenses pour la rénovation des logements Japon, 1995-2010



Source: Ministère de la Construction

L'entretien et les réparations représentent un peu plus de la moitié de l'ensemble du marché de la rénovation évalué à 7,3 billions de ¥ (1995). Les chiffres étaient respectivement de 1,1 billion et 2,7 billions de ¥. Les rénovations représentent les 3,5 billions de ¥ restants. Les dépenses consacrées aux rénovations devraient augmenter de 1,9 % par an au cours de la période allant de 1995 à 2010. Les dépenses pour les réparations (1,5 %) et l'entretien (1,2 %) connaîtront probablement une croissance plus lente.

5.5 Coût des logements neufs

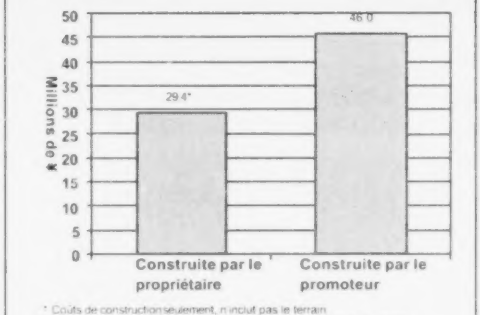
Le coût du logement est très élevé au Japon

Les Japonais font la distinction entre les logements construits par leur propriétaire et construits par un promoteur :

- **Le logement est construit par le propriétaire** lorsque ce dernier engage un entrepreneur pour construire une maison sur un terrain qu'il possède déjà.
- **Les logements construits par les promoteurs** sont ceux qui peuvent être achetés, avec le terrain, à des constructeurs.

Le prix moyen d'une maison neuve construite par le propriétaire en 1998 s'élevait à 29,4 millions de ¥. Comme nous l'avons vu, il s'agit **seulement du coût de la construction** étant donné que le propriétaire possède déjà le terrain (il s'agit surtout de logements reconstruits).

Coût moyen des maisons neuves Japon, 1998



* Coûts de construction seulement, n'inclut pas le terrain
Source: Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle

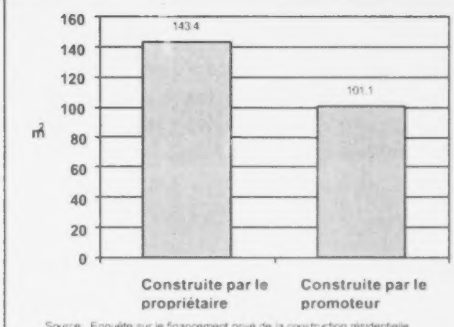
À un taux de change de 12 $ pour 1 000 ¥, les coûts de construction représentent à eux seuls plus de 350 000 $ CAN.

Dans le cas des logements construits par un promoteur le coût moyen (incluant le terrain) des maisons neuves s'élevait à 46 millions de ¥ en 1998 (plus de 550 000 $ CAN). Les maisons construites par un promoteur se situent généralement en bordure des villes où l'on peut encore trouver des terrains. Les maisons construites (reconstruites) par le propriétaire sont généralement situées plus au centre. En plus du coût du terrain, le prix comprend les frais généraux tels que les déepnses reliées à la promotion des ventes.

Superficie relativement petite des maisons

Il y a d'importantes variations dans la superficie des maisons construites par le propriétaire et celles qui sont construites par un promoteur. Les maisons construites par un propriétaire sont généralement d'une superficie supérieure de plus de 40 % en moyenne à celle des maisons construites par un promoteur, soit 143,4 mètres carrés contre 101,1 mètres carrés (1 540 pieds carrés contre 1 090 pieds carrés.

Superficie moyenne des maisons neuves Japon, 1998



Source: Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle

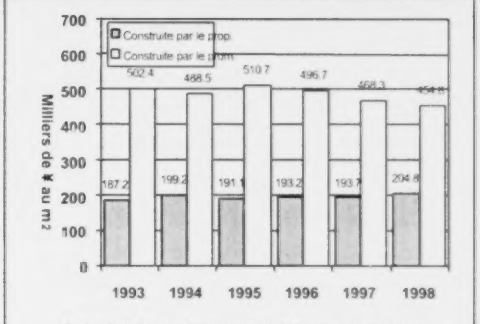
Selon les normes canadiennes , il est clair que les acheteurs de maisons construites par un promoteur n'obtiennent pas grand chose pour le prix moyen de 550 000 $ CAN qu'ils doivent débourser.

Le prix des maisons neuves au Japon est très élevé au mètre carré (environ 10,8 pieds carrés). Une maison construite par le propriétaire (sans le terrain) coûtait 204 800 ¥ le mètre carré (228 $ le pied carré) en 1998.

Le coût des maisons construites par un promoteur est certainement plus élevé compte tenu du prix du terrain et des frais généraux. En 1997, leur coût moyen était de 454 800 ¥ le mètre carré.

Le coût moyen au mètre carré d'une maison neuve conçue par un promoteur a légèrement baissé depuis le début des années 90 (sans doute en raison de la diminution du prix des terrains). Dans le cas des maisons construites par le propriétaire, il y a eu peu de changement dans le coût de construction au mètre carré jusqu'en 1998, année où le mètre carré a augmenté de plus de 6 %.

Coût moyen des maisons neuves au mètre carré, Japon, 1993-1998



Source: Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle

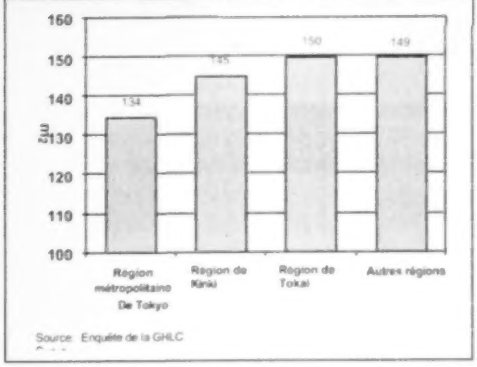
L'augmentation du prix des maisons construites par le propriétaire en 1998 est peut-être reliée aux mesures fiscales et aux initiatives de la GHLC à l'égard des prêts. Ces dispositions ont pu inciter davantage d'acheteurs disposant de moyens importants (achetant des maisons plus coûteuses) à faire l'acquisition d'un logement.

Les maisons sont plus petites et coûtent plus cher dans les grandes villes du Japon

La superficie moyenne des maisons neuves occupées par leur propriétaire est beaucoup plus réduite à Tokyo que dans les autres régions du pays.

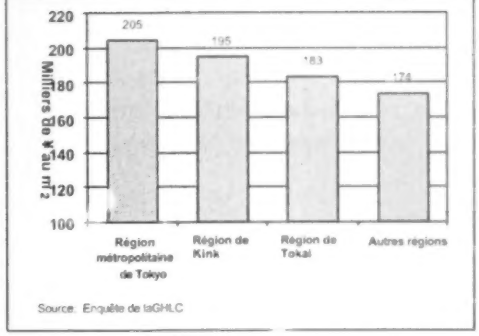
En 1998, à Tokyo, la superficie du logement neuf moyen était seulement de 134 mètres carrés contre 145 à 150 mètres carrés dans les autres régions du Japon. Ces chiffres englobent les maisons construites sur commande.

Superficie moyenne des maisons neuves occupées par leur propriétaire, Japon, 1998



Le coût de construction des maisons neuves occupées par leur propriétaire est également beaucoup plus élevé dans les grandes villes que dans les autres régions du pays, soit de 205 000 ¥ le mètre carré dans la région de Tokyo et de 195 000 ¥ dans la région Kinki, contre 174 000 ¥ le mètre carré ailleurs.

Coût de construction moyen des maisons neuves occupées par leur propriétaire Japon, 1998

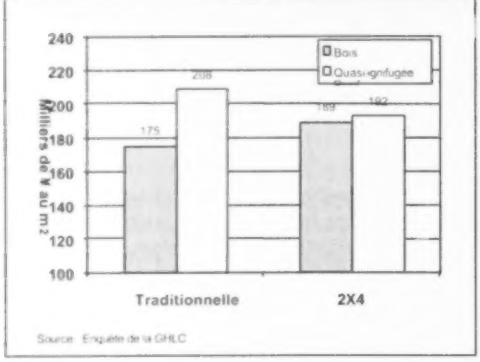


Le prix plus élevé (au mètre carré) qu'il faut débourser dans les grands centres urbains est sans doute attribuable en partie à la superficie relativement plus petite des maisons de ces villes. Comme la plupart des mêmes commodités (p. ex., cuisine et salles de bain) sont logées dans une superficie plus réduite, le coût moyen au mètre carré est inévitablement plus élevé dans les grandes villes.

Les coûts de construction sont beaucoup plus élevés au Japon qu'au Canada

Le coût élevé des maisons neuves au Japon semble être surtout imputable aux différences dans le coût des matériaux et de la main-d'oeuvre plutôt qu'à la conception traditionnelle des maisons Jikugumi. Selon les enquêtes réalisées par la GHLC, les coûts de construction associés à la maison de bois traditionnelle Jikugumi sont généralement plus bas que ceux d'une maison construite en 2x4, soit 175 000 ¥ le pied carré contre 189 000 ¥ le mètre carré.

Coût de construction des maisons individuelles, Japon, 1997



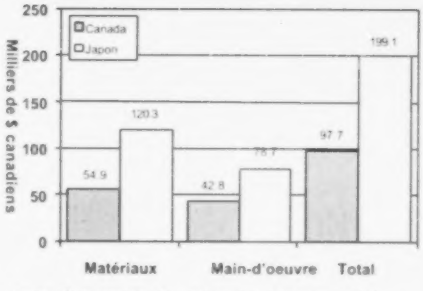
Pour les maisons ignifugées, la construction Jikugumi est beaucoup plus coûteuse que la construction en 2x4.

Une étude ponctuelle que la SCHL a préparée pour le compte de l'Export Council of Canadian Architecture, en 1997 (*Canada/Japan 2x4 Residential Cost Comparison Study*) a comparé le coût d'une maison construite en 2x4 au Japon avec les coûts moyens au Canada. Cette étude a démontré qu'une même maison coûtait plus que deux fois plus cher à construire au Japon qu'au Canada.

Cette étude portait sur une maison d'une superficie de 137,3 mètres carrés (1 475 pieds carrés). Elle coûtait 199 100 $ à construire au Japon contre 97 700 $ au Canada. Le taux de change utilisé était de 12,50 $ pour 1 000 ¥ si

bien que la comparaison serait légèrement différente aujourd'hui; toutefois, la différence resterait importante.

Comparison du coût de construction d'une maison en 2x4 au Japon et au Canada en 1997



Source : *Étude comparative Canada/Japon du coût des maisons en 2X4* Préparée par le Comité technique de l'Export Council of Canadian Architecture pour la SCHL, 1997

Selon cette étude, le coût de la main-d'oeuvre et des matériaux était beaucoup plus élevé au Japon. Les matériaux coûtaient près de 120 % de plus et les frais de main-d'oeuvre 84 % de plus au Japon. Les études portant sur les différences entre les États-Unis et le Japon donnent des résultats semblables.

Selon une autre étude, *The Japanese Housing Market and the Rebuilding of Kobe* (préparée pour le compte de la SCHL par Scanada Consultants), les principales raisons expliquant les coûts de construction élevés au Japon sont notamment les suivantes :

- Structure en paliers multiples de l'industrie, chaque palier ayant une marge bénéficiaire élevé;
- Coût élevé des matériaux de construction résultant de l'inefficacité du système de distribution;
- Frais de main d'oeuvre élevés;
- Code du bâtiment rigoureux;
- Inefficacité des méthodes de construction;
- Mauvaises supervision du chantier et faible productivité de la main-d'oeuvre;
- Demande des consommateurs de maisons de haute qualité, construites sur commande.

Ces observations reflètent les différences importantes qui existent entre l'industrie domiciliaire au Japon et en Amérique du Nord. Plus particulièrement, contrairement à l'Amérique du Nord où la plupart des maisons neuves sont construites dans des lotissements, au Japon, il est moins fréquent que de vastes superficies de terrains deviennent disponibles pour la construction résidentielle dans les zones urbaines. La prédominance de maisons reconstruites ici et là augmente donc les coûts de construction au Japon étant donné que les maisons sont construites sur commande sur des petits terrains et qu'il s'agit de petites commandes de maisons individuelles plutôt que de lotissements.

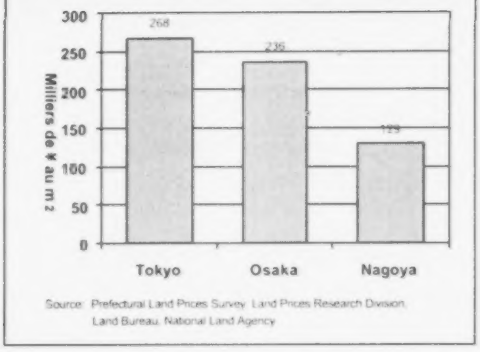
D'autre part, les constructeurs japonais font généralement payer plus cher pour couvrir les frais d'entretien à long terme.

Légère modération du prix des terrains

Le prix des terrains résidentiels est très élevé dans les grandes villes nippones. À Tokyo, par exemple, le prix du mètre carré s'élevait en moyenne à 267 000 ¥ en 1998 (environ 3 200 $ CAN).

La taille moyenne d'un terrain est de 200 à 250 mètres carrés, ce qui correspond à peu près à un terrain de 25 pieds sur 100. À un prix moyen de 3 200 $ le mètre carré, ces petits terrains (selon les normes canadiennes) valent plus de 600 000 $ CAN.

Prix moyen des terrains résidentiels dans les grandes villes du Japon, 1998

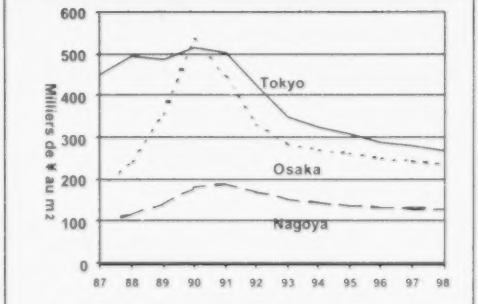


Source: Prefectural Land Prices Survey, Land Prices Research Division, Land Bureau, National Land Agency

Dans les autres villes, les prix sont moins élevés. Tokyo, Osaka et Nagoya figurent parmi les villes où le terrain coûte le plus cher. À Nagoya, le prix des maisons et des terrains est plus que moitié cher qu'à Tokyo; néanmoins, à 129 000 ¥ le mètre carré, un terrain de superficie moyenne coûte quand même plus de 300 000 $ CAN.

Le prix des terrains résidentiels a baissé dans toutes les grandes villes du pays depuis l'éclatement de la bulle économique au début des années 90. À Tokyo, par exemple, un terrain coûtait en moyenne 500 000 ¥ le mètre carré entre 1988 et 1991. Le prix du mètre carré est tombé à 267 000 ¥ en 1998.

Tendances du prix des terrains résidentiels Grands centres urbains, Japon, 1987-1998



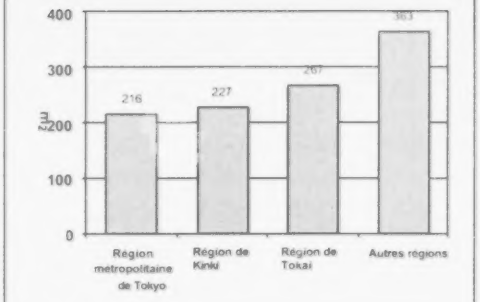
Source: Prefectural Land Prices Survey, Land Prices Research Division, Land Bureau, National Land Agency

Le prix des terrains continue de fléchir dans les trois métropoles du pays, mais c'est à un rythme plus modéré qu'entre 1990 et 1993.

La superficie des terrains est beaucoup plus petite dans les grands centres

La superficie moyenne des terrains où sont construits les maisons neuves est beaucoup plus petite dans les grands centres que dans les autres régions du Japon.

Superficie moyenne des maisons neuves occupées par leur propriétaire, Japon, 1998



Source: Enquête de la GHLC

À Tokyo, les maisons individuelles neuves construites en 1998 occupaient un terrain d'une superficie moyenne de 216 mètres carrés. Cette superficie était légèrement plus supérieure à Kinki (227 mètres carrés). À Tokai et dans les autres régions, la superficie moyenne du terrain à bâtir était de 267 et 363 mètres carrés, respectivement.

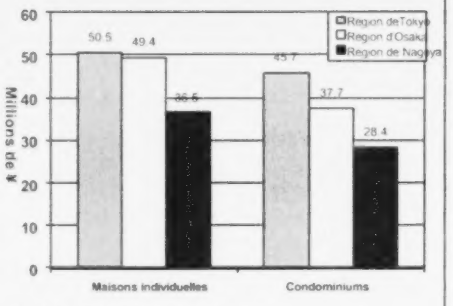
Tokyo et Osaka sont les villes les plus coûteuses

Compte tenu de la différence dans la superficie et le prix des terrains, il n'est pas étonnant que le prix moyen des logements neufs varie beaucoup d'une région à l'autre.

Tokyo et Osaka sont certainement les villes les plus coûteuses puisque le prix des maisons

neuves y atteignait en moyenne (en 1997) près de 50 millions de ¥ (environ 600 000 $ CAN). Dans la région de Nagoya, étant donné que les terrains coûtent moins cher, le prix moyen des maisons neuves était d'environ 36,5 millions de ¥

Prix moyen des maisons neuves dans les grandes villes du Japon, 1997



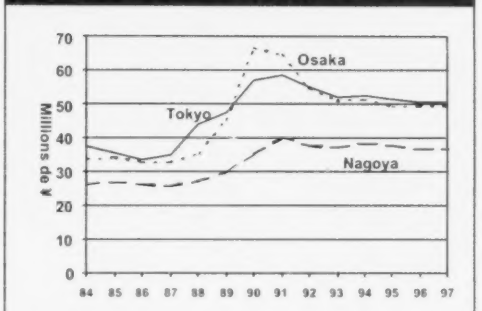
Source: Urban Developer's Association of Japan

Les logements en copropriété sont moins cher que les maisons individuelles, mais restent quand même très coûteux : prix moyen de 45,6 millions de ¥ dans la région de Tokyo, 37,7 millions de ¥ dans la région d'Osaka et de 28,3 millions de ¥ dans la région de Nagoya.

Ces prix moyens sont très inférieurs à ceux de la fin des années 80 et du début des années 90, mais largement supérieurs aux prix en vigueur au milieu des années 80.

La bulle économique a entraîné une ascension rapide du prix des maisons dans les grandes villes japonaises au cours de la deuxième moitié des années 80. À Osaka, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a doublé entre 1986 et 1990. Les prix ont également nettement augmenté à Tokyo et Nagoya, mais pas tout à fait autant.

Prix moyen des maisons individuelles neuves Grands centres urbains, Japon, 1984-1997

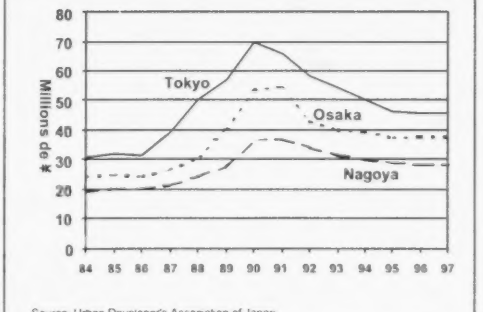


Source: Urban Developer's Association of Japan

Après 1991, le prix moyen a ralenti dans les trois grandes métropoles; néanmoins, il y est resté nettement supérieur à son niveau du milieu des années 80. À Tokyo et Osaka, le prix moyen d'une maison neuve dépassait de 50 %, en 1997, le prix en vigueur en 1986. À Nagoya, la hausse a été de 40 % entre 1986 et 1997. Le prix des maisons neuves est resté relativement stable dans ces trois grandes villes depuis 1995.

Le prix des logements en copropriété nouvellement construits a été encore plus instable que celui des maisons neuves.

Prix moyen des logements neufs en copropriété, grands centres, Japon, 1984-1997



Source: Urban Developer's Association of Japan

Dans la région de Tokyo, lorsque les prix ont atteint leur sommet en 1990, un logement neuf en copropriété coûtait en moyenne 69,5 millions de ¥, soit 120 % de plus qu'en 1986. Les prix

ont baissé par la suite, mais ils restent encore à 45 % au-dessus de leur niveau de 1986.

Dans la région d'Osaka, le prix moyen d'un logement en copropriété valait, en 1991, 125 % plus cher qu'en 1986 et la différence de prix était retombée à 55 % en 1997. Le prix des logements en copropriété a également grimpé puis rebaissé à Nagoya; toutefois, les fluctuations ont été moins spectaculaires qu'à Tokyo et Osaka.

Comme pour les maisons neuves, le prix des logements en copropriété est resté relativement stable dans les trois grands marchés japonais ces dernières années.

Prix de revente plus modérés – surtout pour les logements en copropriété

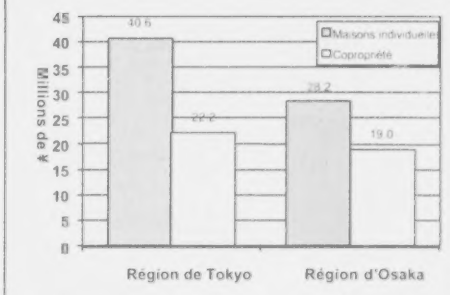
Le marché de la revente est moins bien développé au Japon qu'en Amérique du Nord, surtout pour ce qui est des maisons individuelles. Le terrain est généralement transmis d'une génération à l'autre et réaménagé par la famille selon les besoins. D'autre part, même les maisons de revente construites assez récemment (selon les normes canadiennes) ne sont pas considérées comme une option d'achat attrayante par de nombreux japonais.

Comme la qualité des maisons construites récemment s'est améliorée, le concept de durabilité et de conservation de la valeur commence à apparaître. Toutefois, par rapport à l'Amérique du Nord, le marché de la revente est relativement plus développé au Japon.

Pour favoriser le développement du marché de l'habitation, le gouvernement a modifié la loi sur l'immobilier de façon à accroître la transparence et à élargir le marché de la revente. Dans le cadre de cette initiative, le ministère de la Construction a établi, en 1990, le centre de modernisation des transactions immobilières, qui a mis sur pied une base de données nationales de maisons à vendre qui joue un rôle clé dans la diffusion d'information sur le marché de la revente.

D'après les données sur les maisons vendues par l'entremise d'agents immobiliers (recueillies au moyen d'une enquête auprès des agents), le prix des maisons individuelles du marché de la revente de la région de Tokyo s'élevait en moyenne à 40 millions de ¥ (environ 480 000 $ CAN) au milieu de 1999. Le prix était à peu près 50 millions de ¥ à Tokyo.

Prix moyen des logements de revente
Japon, Juin 1999



Source : Real Estate Transaction and Modernization Centre

Dans la région d'Osaka, les prix de revente sont beaucoup moins élevés. Ils atteignaient en moyenne 28 millions de ¥ au milieu de 1999. C'est nettement en dessous du prix moyen d'une maison neuve qui est seulement légèrement inférieur au prix en vigueur à Tokyo.

Les logements en copropriété du marché de la revente coûtent beaucoup moins cher. À Tokyo, le prix moyen d'un de ces logements était d'environ 22 millions de ¥ au milieu de 1999, soit à peu près la moitié du prix d'un logement neuf. À Osaka, le prix de revente moyen est de 19 millions de ¥, soit à peu près la moitié du prix du neuf.

5.6 Caractéristiques des acheteurs de maisons

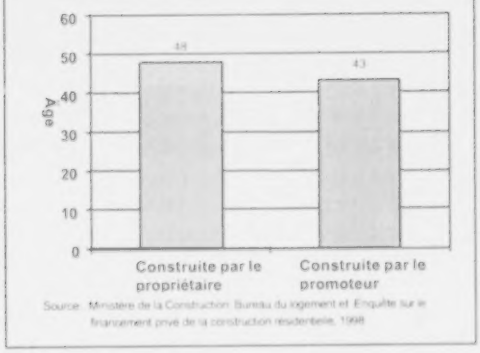
L'âge des acheteurs de maisons

Au Japon, l'âge moyen des acheteurs de maisons neuves est de 48 ans pour les maisons construites par leur propriétaire et de 43 ans pour les maisons construites par un promoteur.

Cela corrobore dans une certaine mesure le pourcentage relativement faible de propriétaires que l'on trouve chez les jeunes Japonais (section 4.2). Au cours des deux dernières décennies, il y a eu une important réduction du pourcentage de propriétaires chez les ménages japonais âgés de moins de 45 ans.

Étant donné le coût élevé de l'habitation au Japon, de nombreux acheteurs semblent avoir de la difficulté à acheter une maison, et c'est surtout vrai pour les jeunes qui ont un revenu plus bas.

Âge moyen des acheteurs de maisons neuves
Japon, 1998



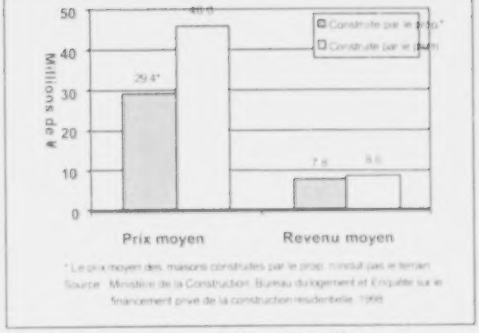
Source : Ministère de la Construction, Bureau du logement et Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle, 1998

Étant donné que le marché de la revente est relativement peu développé au Japon, les jeunes acheteurs ont moins la possibilité d'acheter des maisons de revente moins coûteuses comme les acheteurs d'une première maison le font généralement au Canada. Les acheteurs japonais doivent attendre d'avoir accumulé un acompte suffisant ou d'obtenir la vieille maison familiale (et son terrain).

Les prix élevés limitent l'abordabilité

Le prix moyen des maisons neuves construites par les promoteurs (46 millions de ¥) représentait environ cinq fois le revenu moyen des acheteurs (8,6 millions de ¥).

Prix moyen des maisons neuves et revenu moyen des acheteurs
Japon, 1998



* Le prix moyen des maisons construites par le prop. n'inclut pas le terrain.
Source : Ministère de la Construction, Bureau du logement et Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle, 1998

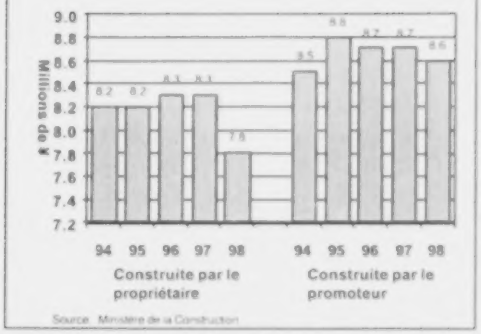
Ce prix transposé en dollars canadiens est d'environ 550 000 $ pour un revenu moyen d'un peu plus de 100 000 $.

Dans le cas des maisons construites par leur propriétaire, le ratio (3,8) était nettement inférieur (vu que le terrain n'est pas inclus dans le prix).

Le rapport entre le prix moyen et le revenu moyen des acheteurs de maisons neuves est surveillé de près au Japon, car c'est ce qui permet de mesurer les changements dans l'abordabilité. Suite à la hausse rapide du prix des maisons à la fin des années 80, l'abordabilité a nettement diminué.

Contrairement au prix des maisons, le revenu moyen des acheteurs est resté relativement stable ces dernières années. Le revenu moyen des acheteurs des maisons construites par un promoteur a fluctué entre 8,5 et 8,8 millions de ¥ entre 1994 et 1998. En 1998, le revenu moyen se situait au début de cette fourchette, à 8,6 millions de ¥.

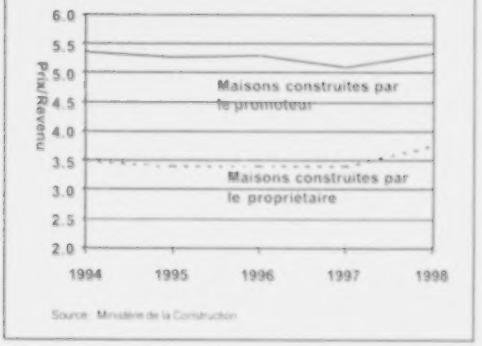
Revenu moyen des acheteurs de maisons neuves, Japon, 1994-1998



Dans le cas des maisons construites par leur propriétaire, le revenu moyen des acheteurs a nettement diminué en 1998. C'est peut-être attribuable en partie aux incitatifs fiscaux et aux taux d'intérêt privilégié accordé par le gouvernement pour inciter les Japonais à acheter un logement.

Le rapport entre le prix des maisons et le revenu des acheteurs est resté relativement stable depuis 1974. Pour les maisons construites par un promoteur, le ratio prix-revenu a fluctué entre 5,1 et 5,4. En 1998, il se situait en haut de cette fourchette.

Ratio prix des maisons-revenu des acheteurs Japon, 1994-1998



Pour les maisons construites par leur propriétaire, le ratio est demeuré relativement stable à environ 3,5 de 1994 à 1997. En 1998, en raison de la baisse du revenu moyen des acheteurs de maisons construites par le propriétaire, le ratio est passé à 3,75.

Un autre facteur important ce qui concerne des changements dans l'abordabilité (non reflétés dans cette mesure relativement grossière prix-revenu) est l'effet des très faibles taux d'intérêt actuels sur la capacité des acheteurs potentiels d'acheter une maison. Compte tenu des faibles taux d'intérêt hypothécaires en vigueur au Japon, les acheteurs n'ont évidemment pas besoin d'un revenu aussi élevé pour acheter un logement que ce ne serait le cas si les taux se rapprochaient des niveaux canadiens.

Le financement hypothécaire provient surtout de la GHLC

Au Japon, la principale source de prêts pour l'achat de logements neufs est la GHLC. En moyenne, 45,2 % du prix total des logements neuf construits par un promoteur et 41,.8 % du coût total des logements neufs construits par le propriétaire sont financés par un organisme public, surtout la GHLC.

La majeure partie du reste du prix d'achat de la maison neuve moyenne (construite par un promoteur ou par le propriétaire) est financée par l'acheteur, c'est-à-dire par ses économies ou la vente d'un bien immobilier.

Les sources de financement privé ne représentent qu'une proportion relativement faible du financement total pour l'acheteur japonais typique soit 7 à 11 % en moyenne du prix d'une maison neuve.

Sources de financement pour l'achat d'une maison neuve, Japon, 1998

	Construite par le prop.	Construite par le prom.
Épargne	29.6	24.1
Vente d'une propriété	7.4	13.9
Autres fonds personnels	4.3	3.4
Secteur financier public	41.8	45.2
Financement bancaire	10.7	6.5
Autre	6.2	7.0
Total	100.0	100.0

Source: Ministère de la Construction, Bureau du logement et Enquête sur le financement privé de la construction résidentielle, 1998

Normalement, en raison des taux d'intérêt avantageux, les emprunteurs utilisent au maximum le financement de la GHLC et n'ont accès à des sources de financement privées que si le montant total qu'ils doivent emprunter dépasse la limite maximum de prêt de la GHLC.

Selon la politique de la GHLC, les frais de financement ne devraient pas dépasser 20 % du revenu pour la plupart des emprunteurs.

6 IMPORTATIONS DE PRODUITS D'HABITATION

6.1 Importations de maisons préfabriquées

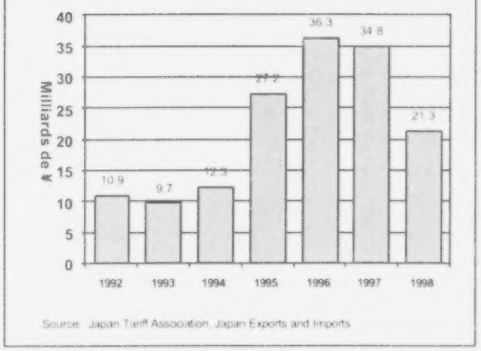
Baisse récente des importations de maisons préfabriquées au Japon

Tel qu'indiqué au chapitre 2, en partie à cause du coût extrêmement élevé de l'habitation, le gouvernement japonais a cherché à promouvoir activement les importations de produits d'habitations et de matériaux de construction en provenance d'autre pays, surtout des États-Unis, du Canada et des pays scandinaves.

Parmi les nouvelles initiatives qui ont été prises figuraient la déréglementation et la révision du code du bâtiment pour les aligner sur les normes étrangères ainsi que la promotion des produits d'habitation et des matériaux de construction importés. Au milieu des années 90, ces efforts ont réussi à accroître les importations. Néanmoins, ces dernières années, les importations de produits d'habitation ont décliné.

Selon la Japan Tariff Association, les importations de bâtiments préfabriqués sont passées de 10,9 milliards de ¥ en 1992 à 36,3 milliards de ¥ en 1996, avant de retomber à 21,3 milliards de ¥ en 1998. Cela représente à peu près 250 millions de $ CAN en importations de bâtiments préfabriqués pour 1998.

Importations de bâtiments préfabriqués Japon, 1992-1998



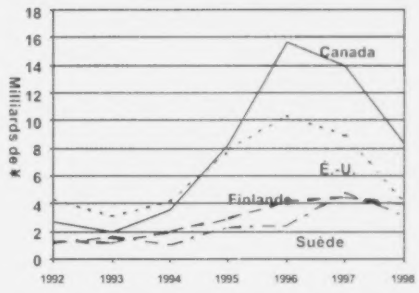
Source: Japan Tariff Association, Japan Exports and Imports

Cette baisse de 40 % des importations est supérieure à la diminution des mises en chantier au cours de cette période (28 %); toutefois, il est clair que les maisons préfabriquées représentent maintenant une part plus importante de l'activité du secteur de l'habitation que ce n'était le cas au début des années 90.

Le Canada est le principal exportateur de maisons préfabriquées vers le Japon

Le Canada est le principal exportateur de maisons préfabriquées vers le Japon. En 1998, les importations en provenance du Canada totalisaient 8,3 milliards de ¥, soit près de 40 % des importations totales de maisons préfabriquées.

Importations de bâtiments préfabriqués, par pays, Japon, 1992-1998



Source: Japan Tariff Association, Japan Exports and Imports

Les États-Unis arrivaient en deuxième place avec des importations de 4,2 milliards de ¥ en 1998. La Finlande se classait troisième avec 3,9 milliards de ¥ tandis que les importations suédoises se chiffraient à 3,1 milliards de ¥. Les importations en provenance de tous les autres pays additionnées atteignaient 1,8 milliards de ¥.

Le Canada était le principal exportateur de bâtiments préfabriqués vers le Japon pendant la majeure partie de la période visée, depuis 1992. Les importations canadiennes ont nettement baissé entre 1996 et 1998, de même que les importations américaines. Les importations provenant de Suède et de Finlande n'ont pas été aussi importantes pendant cette période, mais elles n'ont pas connu un déclin aussi important que celles du Canada et des États-Unis.

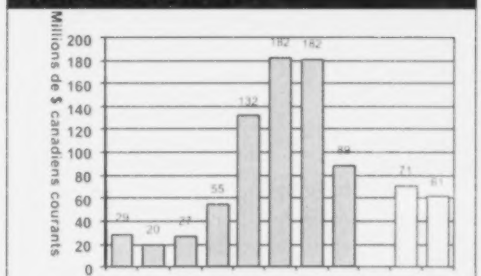
Nouveau fléchissement des exportations canadiennes de maisons préfabriquées en 1999

Les exportations canadiennes de maisons préfabriquées vers le Japon suivent les mêmes fluctuations que les importations japonaises en provenant du Canada. Les chiffres ne correspondent pas exactement à cause des taux de change différents et des périodes différentes et ne sont fournis ici qu'à titre de comparaison.

Comme le révèlent les données sur les importations japonaises, les exportations canadiennes de maisons préfabriquées vers le Japon ont nettement ralenti en 1998 et ont fléchi encore davantage au cours des neuf premiers mois de 1999.

Les exportations de maisons usinées canadiennes vers le Japon représentaient seulement un chiffre total de 89 millions de $ en 1998, soit à peine la moitié du montant de 182 millions de $ atteint en 1996 et 1997.

Exportations de bâtiments préfabriqués vers le Japon, Canada, 1991-1999



Source: Statistique Canada

Contrairement aux exportations vers le marché japonais, les exportations de maisons préfabriquées canadiennes vers d'autres pays (surtout les États-Unis, ont progressé passant de 188 millions de $ en 1996 à 210 millions de $ en 1997 et 287 millions de dollars en 1998.

Au cours des neuf premiers mois de 1999, il y au une *augmentation* des exportations canadiennes de maisons préfabriquées vers les autres pays. Elles sont passées de 203 millions de $ de janvier à septembre 1998, à 258 millions de $ au cours de la même période cette année.

6.2 Enquête sur les importations d'habitations

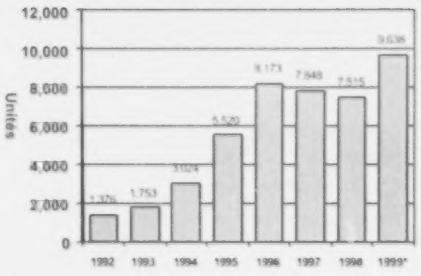
Les renseignements émanant de la Japan Tariff Association (présentés dans la section 6.1) mesurent les importations réelles de maisons préfabriquées, ce qui correspond à une définition relativement étroite des « importations d'habitations ».

L'enquête annuelle sur les importations d'habitations qu'effectue le ministère de la Construction, MITI, JETRO et la Japanese 2x4 Association utilise une définition plus large. Aux fins de cette enquête, les « importations d'habitations » comprennent les maisons dont plus de 50 % des matériaux sont importés et dont la conception se fonde sur le mode de vie du pays exportateur.

Les résultats de l'enquête sont établis à partir des réponses fournies par 312 entreprises qui importent des produits d'habitation. Comme le nombre de répondants est limité, le lecteur devra interpréter les résultats avec prudence.

Selon l'enquête, moins de 1 500 logements avaient été importés au début des années 90, et plus de 8 000 en 1996. Les importations ont légèrement fléchi en 1997 et 1998, tombant à 7 800 et 7 500 respectivement.

Importations d'habitations
Japon, 1992-1999



* Prévision
Source : Enquête annuelle sur les habitations importées

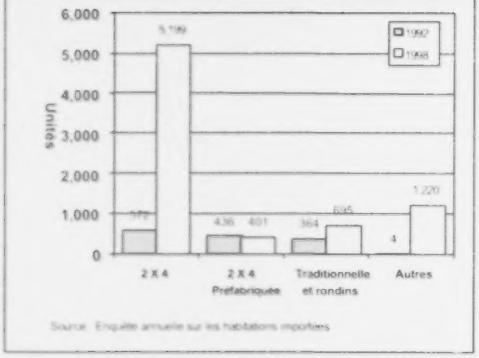
Les répondants ont indiqué qu'ils s'attendaient à augmenter leurs importations d'habitations en 1999 en les portant à plus de 9 600 unités. Cette réponse doit toutefois être interprétée avec une certaine prudence étant donné qu'au cours de l'enquête de l'année précédente, les répondants prévoyaient importer plus 9 300 maisons en 1998, soit 1 800 de plus qu'ils ne l'ont fait réellement.

Il y a eu une croissance importante des importations d'habitations depuis le début des années 90, mais il faut considérer les chiffres en tenant compte du nombre total de mises en chantier annuelles qui se chiffre entre 1,2 et 1,6 million, ce qui veut dire que les importations d'habitations représentaient moins de 1 % du nombre total de mises en chantier en 1998.

Les importations de maisons à ossature en 2x4 dominent le marché

En 1998, selon l'enquête, les importations de maisons préfabriquées à charpente en 2x4 représentaient au total 5 600 unités, soit les trois quarts des importations totales d'habitations.

Importations d'habitations par catégorie
Japon, 1992 et 1998



Source : Enquête annuelle sur les habitations importées

Les maisons en 2x4 ont représenté la majeure partie de la croissance des importations d'habitations depuis le début des années 90. En 1992, seulement 572 maisons de ce type ont été importées. Depuis, il y a eu une croissance progressive d'une année à l'autre (y compris en 1996-1997), le nombre d'unités ayant été de 5 152 en 1997 et 5 199 en 1998.

Les importations de maisons préfabriquées à ossature en 2x4 ont connu une croissance rapide en 1995 et en 1996 (atteignant 2 030 unités en 1996) avant de retomber à 885 unités en 1997 et 401 unités en 1998.

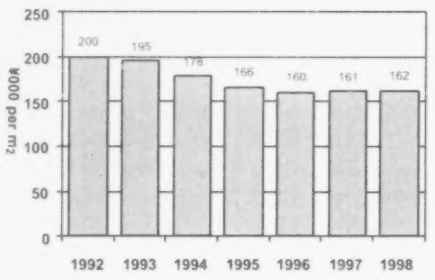
Les importations de maisons traditionnelles et de maisons de rondins ne constituent qu'une part relativement limitée du marché soit 695 unités en 1998.

Pour ce qui est des autres types de maisons, les importations, qui étaient pratiquement nulles au début des années 90, ont atteint 1 220 unités en 1998. Nous n'avons pas de précisions au sujet de ces maisons, mais elles semblent surtout être construites en acier léger.

Réduction du coût des maisons importées

Le coût moyen des maisons importées a nettement baissé depuis le début des années 90. En 1992, une maison importée coûtait en moyenne 200 000 ¥ le mètre carré. Au milieu des années 90, le prix moyen était tombé à moins de 170 000 ¥ le mètre carré.

Coût moyen des maisons importées Japon, 1992-1998



Source: Enquête annuelle sur les habitations importées

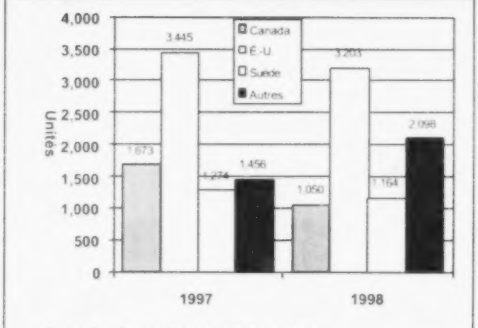
En 1998, le coût moyen des maisons importées était de 162 000 ¥ le mètre carré (environ 180 $ CAN le pied carré).

Les États-Unis – Premier exportateur d'habitations vers le Japon

Selon la définition la plus large des « habitations importées », les États-Unis ont exporté plus d'habitations vers le Japon que tout autre pays en 1997 et 1998. Les deux années, environ 43 % des importations totales d'habitations provenaient des États-Unis.

Le Canada est passé du deuxième rang des exportateurs de maisons préfabriquées en 1997 avec près de 1 700 unités, à la troisième place, avec 1 050 unités en 1998.

Importations d'habitations par pays Japon, 1997-1998



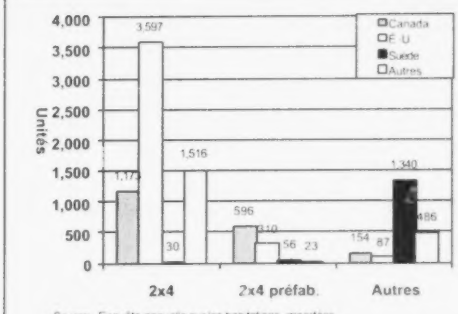
Source: Enquête annuelle sur les habitations importées

La Suède est devenue le deuxième exportateur d'habitations en 1998 avec 1 164 unités.

« Autres » désigne les autres pays et les importations d'habitations pour lesquelles les pays n'ont pas été identifiés.

Le Canada est le principal exportateur de maisons préfabriquées à charpente en 2x4 puisqu'il a fourni 60 % des importations japonaises en 1998. Les États-Unis arrivaient en deuxième place avec 30 % du marché des importations.

Importations de maisons préfabriquées, par type et par pays, Japon, 1998



Source: Enquête annuelle sur les habitations importées

Les États-Unis sont de loin le principal exportateur de maisons préfabriquées en 2x4. Les importations en provenance de ce pays, qui se chiffraient à près de 3 600 unités, représentaient 57 % de ce marché. Les importations en provenance du Canada étaient légèrement inférieures à 20 % de ce marché en 1998.

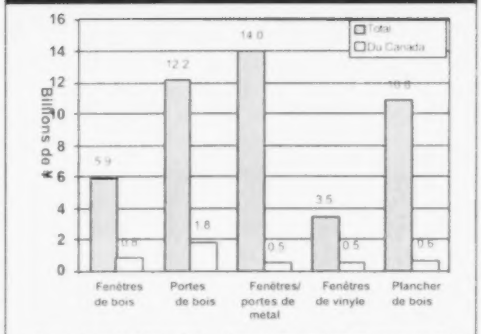
6.3 Importations de matériaux de construction

Le Japon importe de nombreux autres produits reliés à l'habitation

Le Japon importe un vaste éventail de produits reliés à l'habitation.

Pour la plupart de ces autres produits, le Canada n'a qu'une part relativement limitée du marché des importations japonais. Sur le marché des fenêtres et des portes de bois, par exemple, les importations en provenance des États-Unis se chiffraient à 3,4 milliards de ¥ et 4,2 milliards de ¥, respectivement, en 1998, soit nettement plus que les chiffres de 0,8 milliards de ¥ et 1,8 milliard de ¥ pour le Canada. La part canadienne des importations japonaises totales de ces deux produits s'élevait à 14 % et 15 % respectivement.

Importations de matériaux de construction Japon, 1998



Source: Japan Tariff Association, *Exportations et importations japonaises, 1998*

Également, pour ce qui est du marché des fenêtres et des portes de métal (surtout en aluminium), la part des États-Unis se chiffre à 2 milliards de ¥ tandis que celle du Canada n'est que de 0,5 milliard de ¥. Ce marché est dominé par la Thaïlande dont la part atteint 10,2 milliards de ¥.

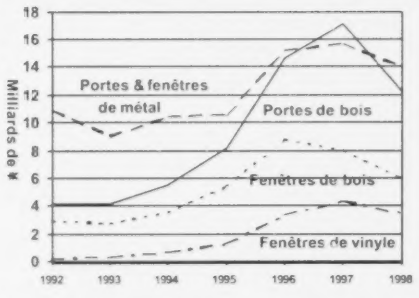
La part du marché qui revient au Canada est également relativement petite pour les fenêtres de vinyle et les planchers de bois. Les États-Unis sont le principal exportateur de fenêtres de vinyle (2, 2 milliards de ¥).

Plusieurs pays ont une part plus importante du marché des planchers de bois que le Canada. Il s'agit notamment des Philippines, de la Nouvelle-Zélande et des États-Unis.

Les importations diminuent en 1998, mais restent beaucoup plus importantes qu'au début des années 90

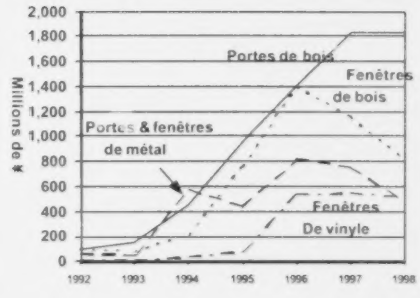
Les importations de matériaux de construction ont augmenté progressivement du début des années 90 jusqu'en 1997. En 1998, avec le ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction (et le fléchissement du yen), les importations de matériaux de construction ont nettement ralenti.

Importations de matériaux de construction Japon, 1992-1998



Source: Japan Tariff Association, Exportations et importations japonaises

Importations de matériaux de construction en provenance du Canada, Japon, 1992-1998



Source: Japan Tariff Association, Exportations et importations japonaises

Pour certains produits, les importations ont nettement progressé entre le début des années 90 et 1997. Par exemple, les importations de portes de bois sont passées de 4,2 milliards de ¥ en 1992-1993 à plus de 17 milliards de ¥ en 1997, avant de retomber à 12,2 milliards de ¥ en 1998. La part canadienne du marché des portes de bois a progressé régulièrement, passant de 100 millions de ¥ en 1992 à 1,8 milliard de ¥ en 1997 et 1998.

Dans l'ensemble, les importations de fenêtres de bois ont également gagné beaucoup de terrain jusqu'en 1997, après quoi elles ont décliné. Elles sont parties de 3 milliards de ¥ en 1992 et ont atteint 8 milliards de ¥ en 1997, avant de retomber à 5,9 milliards de ¥ en 1998. Le Canada a vu sa part du marché passer de 100 millions de ¥ en 1992 à 1,2 milliard de ¥ en 1997, puis reculer à 820 millions de ¥ en 1998.

Pour ce qui est des fenêtres et des portes de métal, le Canada n'a qu'une part relativement limitée du marché, soit 475 millions de ¥ en 1998 (moins que les 760 millions de ¥ de 1997). Les importations totales de fenêtres et de portes de métal sont restées relativement stables se chiffrant à 14 milliards de ¥ en 1998, soit un peu moins que les 15,7 milliards de ¥ enregistrés en 1997. Les importations de fenêtres et portes de métal s'élevaient aux environs de 10 milliards de ¥ au début des années 90.

Les importations de portes et de fenêtres de vinyle ont également été relativement stables, totalisant 3,5 milliards de ¥ en 1998, contre 4,4 milliards de ¥ en 1997. Il y a eu une nette croissance des importations depuis le début des années 90 où ce marché représentait une somme d'environ 200 millions de ¥. La part canadienne des importations de fenêtres et portes de vinyle s'est chiffrée entre 515 et 550 millions de ¥ ces trois dernières années.

Source des matériaux utilisés dans les habitations importées

L'enquête sur les habitations importées donne une bonne idée de la source des matériaux utilisés par les importateurs. Nous présentons un peu plus loin la part des entreprises importatrices qui importent divers matériaux de construction des États-Unis et du Canada. L'enquête couvre les entreprises japonaises qui importent des produits d'habitation.

Les importateurs d'habitations se procurent la majeure partie de leurs matériaux au Canada ou aux États-Unis; cependant, de nombreux matériaux sont surtout achetés chez d'autres fournisseurs (locaux pour la plupart). Par exemple, les importateurs se procurent localement la plupart des matériaux ci-après : toiture, placoplâtre, appareils sanitaires, matériel de chauffage et de climatisation et dispositifs d'éclairage.

Source des matériaux de construction (% d'entreprises qui importent des matériaux du Canada et des É.-U.)

	Canada	É.-U.
Charpente	48	33
Contreplaqué	48	28
Matériaux de toiture	6	6
Fenêtres de bois	20	47
Fenêtres d'aluminium	13	20
Fenêtres de PVC	21	30
Revêtement extérieur	11	21
Portes intérieures	29	55
Revêtement intérieur	25	50
Escaliers	24	46
Revêtement de sol	24	49
Placoplâtre	8	6
Armoires de cuisine	26	36
Accessoires de toilette	3	12
Accessoires de salle de bain	3	7
Lavabos	16	32
Chauffage et climatisation	2	4
Luminaires	5	14

Dans certains cas, comme pour les matériaux de toiture, le placoplâtre et les revêtements extérieurs, plusieurs répondants ont dit que les matériaux importés ne répondaient pas aux codes et aux normes du Japon. Certains produits (p. ex., appareils sanitaires, appareils de chauffage et de climatisation ainsi que les luminaires) posaient des problèmes aux importateurs sur le plan de l'entretien et du service après-vente.

Les matériaux de construction que les importateurs se procurent surtout au Canada et aux États-Unis sont notamment : les matériaux de charpente, le contre-plaqué, les fenêtres de bois, les portes et revêtements intérieurs, les escaliers, les planchers et les armoires de cuisine.

Parmi les autres matériaux qu'un grand pourcentage d'importateurs se procurent au Canada et aux États-Unis figurent : fenêtres d'aluminium et de vinyle, revêtements extérieurs et lavabos.

Pour la plupart des matériaux de construction, les États-Unis ont la préférence sur le Canada. C'est seulement pour les matériaux de charpente et le contreplaqué que les importateurs sont plus nombreux à s'approvisionner au Canada qu'aux États-Unis. Pour la plupart des autres matériaux de construction, la part des États-Unis est au moins deux fois celle du Canada.

Réseaux de distribution

Le marché des matériaux de construction du Japon est très concurrentiel. Naturellement, les constructeurs comparent les matériaux importés avec ceux qu'ils peuvent se procurer chez eux. La décision d'acheter ne se fonde pas seulement sur la qualité ou le rendement du matériau. L'approvisionnement, la qualité du service et les modalités de financement sont également des considérations importantes.

Les fabricants nippons ont leur propre réseau de distribution qui permet une livraison presque immédiate aux constructeurs qui commandent de très petites quantités de matériaux. D'autre part, ils acceptent généralement des billets à ordre dont le paiement peut aller jusqu'à 120 jours. Ce sont des considérations très importantes pour les constructeurs qui achètent souvent de petites quantités de matériaux pour construire une maison. D'autre part, les modalités de paiement comptent beaucoup étant donné que les constructeurs ne reçoivent peut-être pas d'argent du propriétaire avant que la GHLC n'avance l'argent du prêt vers la fin des travaux.

Pour répondre à la demande des constructeurs, les exportateurs ont adopté plusieurs systèmes différents. Il y a notamment le système de franchise qui permet au franchisé local d'acheter des matériaux en quantité et de jouer le rôle de distributeur. Les constructeurs participants reçoivent ainsi des produits dont la qualité a été contrôlée.

Les usines de montage locales servent également de distributeurs pour certaines produits. Il s'agit notamment des entreprises qui utilisent des composantes achetées à des fabricants étrangers. Par exemple, les fenêtres de PVC sont maintenant fabriquées au Japon dans des petites usines qui se servent de composantes importées de l'étranger, mais en garantissant la livraison à temps et une qualité contrôlée.

Une autre méthode consiste à former des groupes d'achat. Ils sont généralement organisés dans les diverses régions, souvent par l'entreprise de matériaux de construction locale ou la chambre de commerce. Les constructeurs participants passent leur commande à la compagnie qui assume les risques en cas de non-paiement ou d'annulation de la commande.

7 CRÉNEAUX POTENTIELS

Le travail qu'accomplit le CCEH vise, en partie, à aider les entreprises canadiennes à trouver des créneaux pour leurs produits. Une évaluation préliminaire faite dans le cadre de la préparation du présent rapport a permis de mettre en lumière certains créneaux prometteurs qui semblent offrir aux fabricants canadiens la possibilité de mieux pénétrer le marché de l'habitation japonais.

Immeubles de bois de grande superficie - les changements apportés à la réglementation ont facilité l'utilisation du bois dans les immeubles de trois et même de quatre étages. Les plans et les matériaux canadiens conviennent à ce genre de bâtiments, mais les constructions traditionnelles de bois et de béton armé représentent une forte concurrence. Il peut être également difficile d'obtenir les plans nécessaires pour faire une demande de permis de construction. Il semble y avoir des débouchés pour les modèles canadiens, non seulement pour ce qui est des maisons et des immeubles d'appartements, mais également pour d'autres types d'utilisations comme des écoles, des temples et des foyers pour personnes âgées.

Matériaux de construction autres que le bois - dans de nombreuses villes japonaises à forte densité démographique, le zonage de la plupart des quartiers résidentiels exige des mesures de protection contre les incendies. Les matériaux de construction utilisés pour la finition extérieure doivent avoir la certification voulue. La plupart des fenêtres, portes et revêtements extérieurs importés n'ont pas obtenu cette certification parce que cela exige une procédure longue et coûteuse. Grâce à la déréglementation, la procédure est simplifiée et les sociétés étrangères pourront plus facilement avoir accès à ces marchés.

Logements pour personnes âgées - les Japonais tiennent beaucoup à ce que la population âgée puisse continuer à mener une vie autonome et qu'elle obtienne, lorsqu'elle devient invalide, les soins dont elle a besoin. La forte croissance de la population âgée que l'on prévoit garantit qu'il s'agira d'un marché important et en pleine expansion jusqu'au prochain siècle.

Rénovations – bien qu'il ne s'agisse pas d'un élément important du marché de l'habitation japonais, la rénovation va connaître de l'expansion et devrait continuer de croître. Étant donné que de plus en plus de logements neufs auront un cycle de vie nettement plus long que la maison japonaise traditionnelle, les rénovations deviendront plus fréquentes que par le passé.

Efficacité énergétique et maison saine – la mise en application d'une nouvelle réglementation de la construction qui cherche à promouvoir une conception plus énergétique et des maisons plus saines élargit les débouchés des entreprises spécialisées dans ces domaines. Les constructeurs de maisons japonaises traditionnelles ne connaissent généralement pas ces concepts.

Étant donné les grands changements qui s'opèrent actuellement au Japon, surtout sur le plan de déréglementation et de la suppression des obstacles à l'importation de produits d'habitation et de matériaux de construction, le marché de l'habitation nippon s'ouvrira davantage aux entreprises qui cherchent à exporter des produits et des services.

Les recherches futures qu'entreprendra le CCEH donneront suite aux renseignements présentés dans le présente rapport et exploreront plus à fond les créneaux potentiels qui se trouvent au Japon ainsi que les débouchés que les fabricants de produits d'habitation canadiens pourraient trouver dans ce vaste marché. Plus particulièrement, le CCEH fera faire des recherches sur les marchés de l'habitation régionaux du Japon. Le premier de ces rapports, qui porte sur Kyushu, sera disponible sous peu.

Annexes :

Survol des régions du Japon

Structure des statistiques de l'habitation au Japon

Survol des régions du Japon

Cette annexe présente un bref aperçu des régions du Japon. Il s'agit seulement de renseignements préliminaires étant donné qu'une analyse plus approfondie des tendances du marché de l'habitation et des possibilités d'importation par région feront l'objet d'une analyse régionale spéciale que le CCEH publiera au cours des mois à venir. La première de ces analyses régionales (portant sur Kyushu) sera disponible prochainement.

Les régions du Japon

Selon la définition du ministère de la Construction, le Japon comprend 10 régions réparties dans les quatre principales villes de Honshu (composée elle-même de six régions), Hokkaido, Kyushu et Shikoku, plus les îles d'Okinawa. Les régions sont organisées en une ou plusieurs préfectures.

Sur le plan économique, la région dominante est celle de Kanto qui comprend neuf préfectures (dont Tokyo) et représente 38 % du PIB total du Japon. Kinki (incluant Osaka) arrive au deuxième rang, avec près de 17 % du PIB. Chubu (incluant Nagoya) et Hokuriku représentent, à elles deux, presque 17 % du PIB total. Prises ensemble, ces quatre régions situées au coeur de Honshu, contribuent à plus de 70 % du PIB nippon. Les autres régions sont beaucoup plus petites sur le plan démographique et économique, mais ont une superficie plus grande.

Du nord-est au sud-ouest, les 10 régions sont les suivantes :

Hokkaido est l'île située le plus au nord dont les conditions climatiques et topographiques se comparent à celles du Canada. La région comptait 5,7 millions d'habitants en 1998. La principale ville de Hokkaido est Sapporo, qui a 1,8 million d'habitants.

Tohoku est située au nord de l'île principale, Honshu. C'est une des régions les plus pauvres, les moins développées et les moins peuplées qui comprend près de 20 % de la superficie du pays, mais seulement 8 % de sa population. La principale ville de Tohoku est Sendai, qui compte 1 million d'habitants.

Kanto, où se trouve Tokyo, est une région relativement petite (moins de 10 % de la superficie du Japon), mais qui représente 38 % du PIB. La population de Kanto se chiffrait à 43 millions d'habitants en 1998, Tokyo en ayant 8 millions à elle seule. Le Canada a un bureau de représentation à Tokyo.

Hokuriku est une région relativement petite où résidaient 5,6 millions d'habitants en 1998. Les principales villes de la région sont situées sur la côte nord de Honshu, entourée de montagnes. Kanazawa (455 000 habitants) est le principal centre commercial.

Chubu, située entre Tokyo et Osaka, arrive au troisième rang sur le plan de la densité démographique avec 14,7 millions d'habitants en 1998. Nagoya (2,2 millions d'habitants) est le centre des affaires de la région. Elle est à deux heures de Tokyo par train à grande vitesse et le Canada y a un bureau de représentation.

Kinki, qui se classe au deuxième rang en ce qui concerne la superficie, est considérée comme la région la plus orientée vers les affaires. Elle a une population de 20,7 millions d'habitants. Osaka (8,8 millions) est la deuxième ville du Japon et se trouve à 3 heures de Tokyo par train à haute vitesse. Les autres grands centres sont Kyoto, Kobe et Nara. Le Canada a un bureau de représentation à Osaka.

Chugoku occupe l'extrémité ouest de Honshu. La région est divisée par une chaîne de montagnes d'est en ouest. L'industrie est implantée surtout au sud où Hiroshima (1,1 million d'habitants) est le principal centre. La population totale de Chugoku se chiffrait à 7,7 millions d'habitants en 1998.

Shikoku est la plus petite des quatre principales villes tant pour ce qui est de sa population (4,1 millions d'habitants en 1998) que de sa superficie (seulement 5 % du total). La plus grande ville est Takamatsu (334 000 habitants).

Kyushu est à l'extrémité sud des principales villes et comprend un peu plus de 10 % de la superficie totale du Japon. La région comptait 20,7 millions d'habitants en 1998 (16 % du total). Le principal centre des affaires est Fukuoka (1,3 millions d'habitants). Le Canada a un bureau de représentation à Fukuoka.

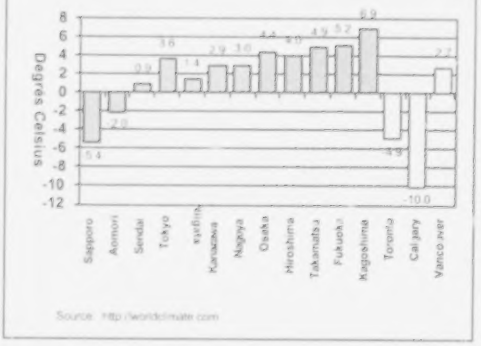
Okinawa, formée d'un chapelet de 160 îles, est située dans la région subtropicale, à mi-chemin entre Kyushu et Taïwan. La population totale se chiffre à 1,3 millions d'habitants dont 302 000 résident à Naha.

Climats variables

Le territoire japonais s'étend sur plusieurs latitudes qui, en Amérique du Nord, iraient d'Ottawa, au nord, jusqu'à Houston, au sud.

Les variations climatiques sont donc considérables d'une extrémité à l'autre. Au nord, la ville de Sapporo dans la région de Hokkaido, par exemple, a en janvier une température moyenne en dessous de zéro degré Celsius (-5,4° C), soit un peu plus basse qu'à Toronto (-4,9° C), mais nettement au dessus de celle de Calgary (-10°).

Températures moyennes dans certaines villes régionales en janvier

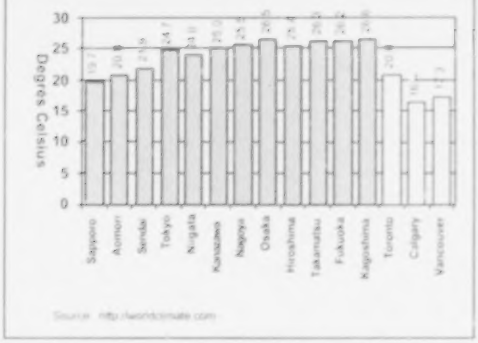


Par contre, Kagoshima, dans la région de Kyushu, a en janvier une température moyenne de 6,9° C, ce qui est nettement au-dessus de celle de Vancouver (2.7°). La plupart des grandes villes du Japon ont une température hivernale moyenne plus élevée que celle de Vancouver.

Les températures estivales sont également plus chaudes au Japon que dans la plupart des régions

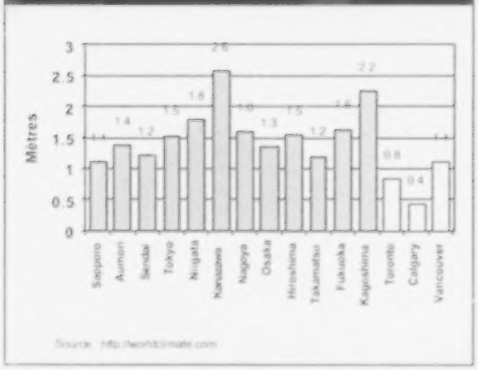
du Canada. Dans tous les grands centres présentés ici, excepté Sapporo (19,7°), la température moyenne en juillet est supérieure à 20°. En juillet, les températures moyennes montent au-dessus de 26° dans plusieurs villes dont Osaka, Takamatsu, Fukuoka et Kagoshima.

Températures moyennes dans certaines villes régionales en juillet



Les précipitations annuelles dans la plupart des régions du Japon sont également beaucoup plus importantes qu'au Canada.

Précipitations annuelles moyennes dans certaines villes

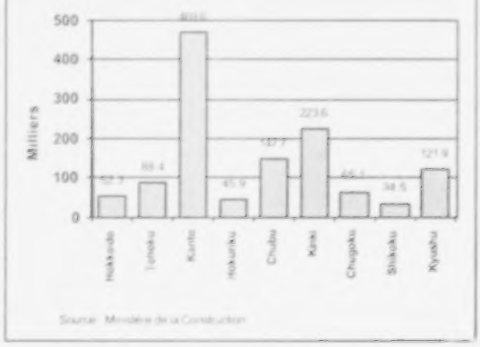


Les précipitations annuelles atteignent en moyenne 2,6 mètres à Kanazawa et 2,2 mètres à Kagoshima. C'est plus que le double qu'à Vancouver (1,1 mètre).

Mises en chantier plus importante dans la région de Kanto

Dans la région de Kanto (qui englobe Tokyo), les mises en chantier se sont chiffrées en moyenne à 470 000 unités par an de 1997 à 1998. Elles représentaient 37 % du nombre total de mises en chantier enregistrées au Japon pour cette période.

Mises en chantier annuelles moyennes par région, 1997-1998



Kinki (incluant Osaka) se classait au deuxième rang avec une moyenne de 224 000 mises en chantier en 1997 et 1998, soit 18 % du total national. Avec Chubu (moyenne de 148 000 mises en chantier au cours de ces deux années), ces trois régions au coeur du Japon ont enregistré environ les deux tiers du nombre total de mises en chantier pour cette période.

Le tiers restant (près de 420 000 mises en chantier par an) a été réparti dans les sept autres régions. Cela donne un total considérable, à peu près trois fois le nombre de mises en chantier qu'il y a eu récemment au Canada.

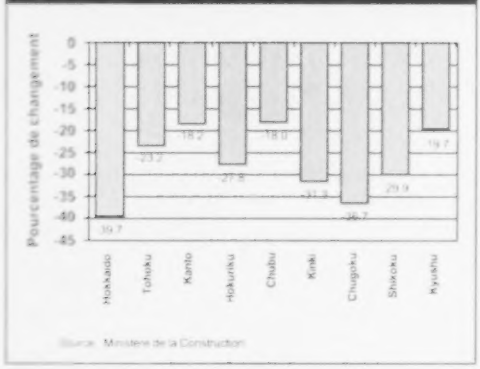
Les régions septentrionales de Tohoku (88 000 mises en chantier) et Hokkaido (52 000 mises en chantier) ont eu une production annuelle d'habitations à peu près équivalente à celle du Canada en 1997-1998.

Après les trois régions les plus grandes, Kyushu, la région la plus méridionale du Japon, est celle

où il y a eu le plus de mises en chantier en 1997-1998, soit 122 000 en moyenne.

Le nombre de mises en chantier a décliné dans toutes les régions du pays depuis le milieu des années 90. Pour l'ensemble du Japon, le nombre annuel moyen de mises en chantier est tombé de 20 % en 1997-1998, par rapport à la moyenne de 1994-1996.

Mises en chantier annuelles moyennes en 1997-1998 par rapport à 1994-1996



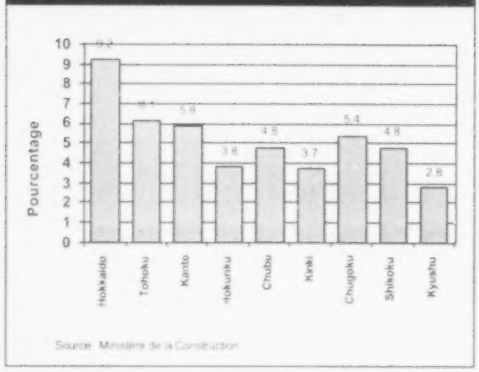
Le ralentissement de la construction résidentielle à Chubu (-18 %), Kanto (-18,2 %) et Kyushu (-19,7) a été légèrement inférieur à la moyenne nationale.

À l'autre extrême, Hokkaido (-39,7 %) et Chugoku (-36,7 %) sont les régions où l'activité a diminué le plus au cours de cette période.

Hokkaido et Tohoku sont les régions où les mises en chantier des maisons 2x4 ont dominé

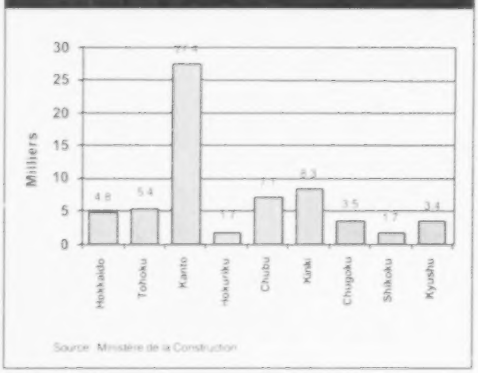
Les régions de Hokkaido et Tohoku, au nord, sont celles où le nombre de mises en chantier de maisons à charpente en 2x4 a été le plus élevé. Ce type d'habitation est particulièrement répandu à Hokkaido où il représentait 9,2 % du nombre total de mises en chantier en 1997-1998. Tohoku arrivait deuxième avec 6,1 %.

% de mises en chantier de maisons en 2X4 1997-1998



Dans la plupart des autres régions, les mises en chantier des maisons en 2x4 représentaient entre 3,7 % et 5,8 % du nombre total de mises en chantier en 1997-1998. Kyushu, où ce type d'habitation ne représentait que 2,8 % du nombre total de mises en chantier, a été la région où la construction de maisons en 2x4 était la moins répandue au Japon.

Mises en chantier annuelles moyennes de maisons en 2x4, 1997-1998



Hokkaido et Tohoku sont les régions où l'on construit le plus de maisons en 2x4, mais pour ce qui est du volume de maisons de ce type effectivement construites, ce sont les régions plus vastes de Kanto, Kinki et Chubu qui dominent.

À elle seule, Kanto a enregistré 27 400 mises en chantier de maisons en 2x4 en 1997-1998, soit

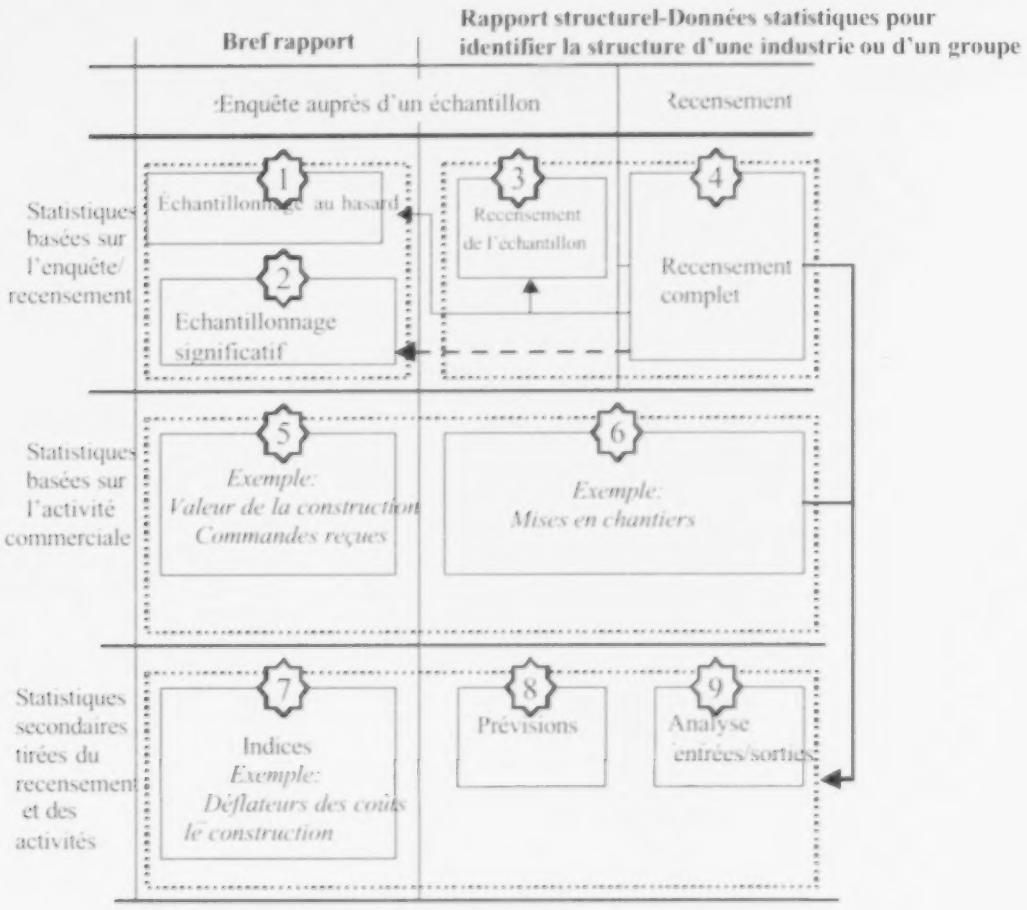
plus de 40 % du total pour l'ensemble du pays. Kinki (13 %) et Chubu (11 %) se classaient deuxième et troisième. Plus des deux tiers des mises en chantier de maisons en 2x4 ont été faites dans ces trois régions au cours de la période visée.

Les deux régions du nord, Hokkaido (4 800 unités) et Tohoku (5 400 unités) arrivaient au deuxième rang pour le nombre de mises en chantier de maisons en 2x4. À elles deux, elles représentaient 16 % du total en 1997-1998.

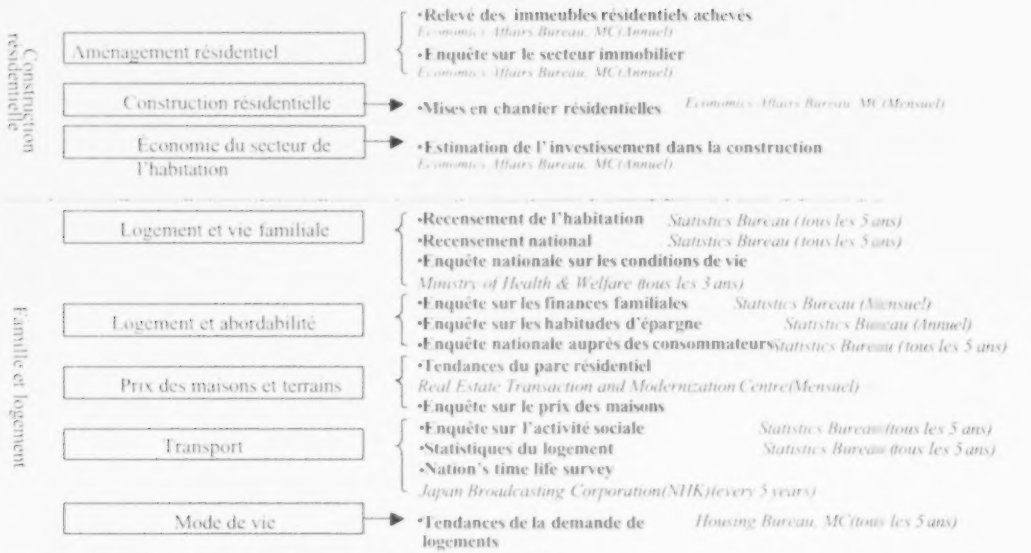
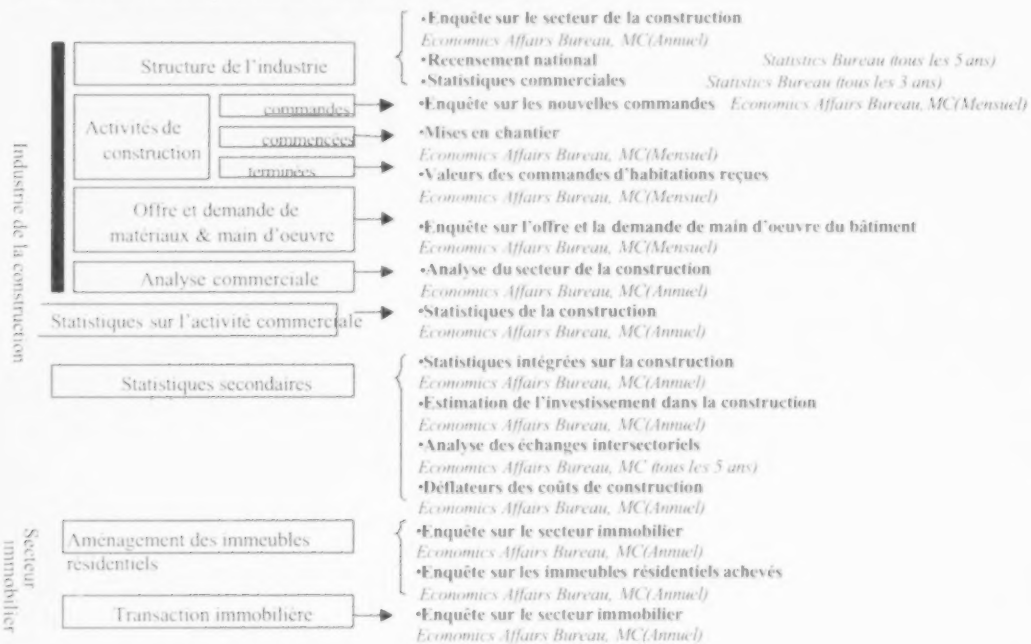
Structure des statistiques de l'habitation au Japon

Cette annexe présente un survol de la structure des statistiques de l'habitation au Japon. Elle a été préparée par Cyber Builders International aux fins de la présente étude, pour le compte de la SCHL.

CBI a également préparé une liste détaillée des sources d'information (p. ex., sites Web) sur les statistiques de l'habitation au Japon. Les lecteurs désireux d'obtenir des renseignements plus détaillés sur le marché de l'habitation japonais peuvent se procurer cette liste auprès de la SCHL.



•Structure des statistiques reliées au logement



•Structure des statistiques sur la construction et l'immobilier